Repräsentative Büro- und Gewerbeeinheit mit Balkon und Stellplätzen in Düsseldorf-Kaiserswerth



Objektbeschreibung

In attraktiver Lage von Düsseldorf-Kaiserswerth und auf der Sankt-Göres-Straße liegend, erwartet Sie diese vielseitig nutzbare Gewerbeeinheit mit ca. 106 m². Die lichtdurchfluteten Räume und das repräsentative Ambiente bieten ideale Voraussetzungen für Büros, Kanzleien, Praxen, Beratungen oder andere freiberufliche Nutzungen.

Über den eigenen Eingang gelangen Sie in einen hellen Empfangs- bzw. Wartebereich. Von hier erschließt sich die Einheit mit insgesamt vier Räumen, die flexibel als Büro-, Besprechungs-, Beratungs- oder Behandlungsräume genutzt werden können. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Arbeitsatmosphäre.

Der Parkettboden im klassischen Fischgrätenmuster verleiht den Räumlichkeiten einen

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

hochwertigen Charakter. Ein Balkon ergänzt die Fläche und bietet eine Rückzugsmöglichkeit für kurze Pausen.

Zur Ausstattung gehören außerdem eine Pantryküche, ein Bad mit Dusche sowie eine separat zugängliche Toilette.

Zwei Pkw-Stellplätze auf dem privaten Parkplatz hinter dem Gebäude runden das Angebot ab.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Daten

ImmoNr:	Raumgut_ML_13089
PLZ:	40489
Ort:	Düsseldorf
Verfügbar ab:	Sofort
Objektart:	Büro/Praxen
Objekttyp:	Bürofläche
Vermarktungsart:	Miete
Nutzungssart:	Gewerbe

Preise

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Kaltmiete:	1.900,00 €
Betriebskosten:	350,00 €
Warmmiete:	2.250,00 €
Heizkosten in Betriebskosten enthalten:	ja
Außen-Provision:	1,785 Nettokaltmieten inkl. 19 % MwSt. €

Flächen und Aufteilung

Gesamtfläche:	106 m²
Bürofläche:	106 m²
Gewerbefläche:	106 m²
Anzahl Zimmer:	4

Energie-Angaben

Baujahr:	1980
Energieausweis:	Bedarfsausweis
Energieeffizienzsklasse:	C

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Energiebedarf:	84.6 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis:	23.04.2036

Lage

Im Düsseldorfer Norden liegt der historische und älteste urkundlich nachweisbare Stadtteil Kaiserswerth. Die Sankt-Göres-Straße befindet sich zentral im gewachsenen Ortskern und verbindet eine repräsentative historische Umgebung mit einer sehr guten Infrastruktur für den täglichen Arbeitsalltag. Das unmittelbare Umfeld ist geprägt von einer vielseitigen Mischung aus Dienstleistungsunternehmen, Praxen, Beratungsangeboten, Einzelhandel und Gastronomie. Damit bietet der Standort ein attraktives Umfeld sowohl für Mitarbeiter als auch für Kunden und Geschäftspartner.

Die zentrale Lage im Ortskern ermöglicht kurze Wege zu zahlreichen Angeboten des täglichen Bedarfs. Rund um den Klemensplatz, den Kaiserswerther Markt und die angrenzende Altstadt finden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Banken, Arztpraxen und weitere Dienstleistungsunternehmen. Auch die Sankt-Göres-Straße selbst ist bereits durch unterschiedliche gewerbliche Nutzungen geprägt, darunter unter anderem Beratungsunternehmen, Praxen und weitere Dienstleistungsanbieter.

Für Mitarbeiter bietet der Standort eine hohe Aufenthaltsqualität. Die Nähe zum Rhein, zu den Rheinauen sowie zu den weitläufigen Grün- und Freiflächen rund um Kaiserswerth schafft Möglichkeiten für Pausen, Spaziergänge und Erholung abseits des Büroalltags. Gleichzeitig sorgen die Gastronomie- und Versorgungsangebote im Ortskern für kurze Wege während der Arbeitszeit. Die besondere historische Atmosphäre Kaiserswerths verleiht dem Arbeitsstandort zudem eine attraktive und repräsentative Adresse.

Auch für Kunden und Geschäftspartner ist die Lage gut erreichbar. Der Klemensplatz mit seinen zahlreichen Bus- und Bahnverbindungen befindet sich in unmittelbarer Nähe. Von hier besteht über die Stadtbahnlinie U79 eine direkte Verbindung in Richtung Düsseldorfer Innenstadt und Duisburg. Ergänzend verkehren mehrere Buslinien, unter anderem in Richtung Ratingen und Mettmann. Die Sankt-Göres-Straße ist vom Klemensplatz fußläufig erreichbar.

Für den Individualverkehr bietet die nahegelegene B8 beziehungsweise B8n eine schnelle Anbindung an die nördlichen Düsseldorfer Stadtteile, den Düsseldorfer Flughafen sowie

das überregionale Straßennetz. Auch aus Richtung Duisburg und Ratingen ist Kaiserswerth gut erreichbar. Parkmöglichkeiten stehen im Umfeld des Klemensplatzes und der Kaiserpfalz zur Verfügung; von dort sind die zentral gelegenen Bereiche Kaiserswerths fußläufig erreichbar.

Kaiserswerth verfügt darüber hinaus über ein etabliertes Umfeld aus Unternehmen, Freiberuflern und Dienstleistern. Die Mischung aus gewachsenen Gewerbestrukturen, Einzelhandel, Gastronomie und medizinischen sowie beratenden Angeboten sorgt für eine lebendige Standortqualität und schafft ein professionelles Umfeld für unterschiedliche Geschäftsmodelle.

Ausstattung

- Ca. 106 m² Gewerbefläche
- Attraktive Lage in Düsseldorf-Kaiserswerth
- Lage an der Sankt-Göres-Straße
- Eigener, separater Eingang
- Erdgeschoss / Hochparterre
- Heller Empfangs- bzw. Wartebereich
- Insgesamt 4 flexibel nutzbare Räume
- Geeignet als Büro-, Besprechungs-, Beratungs- oder Behandlungsräume
- Großzügige Fensterflächen mit viel Tageslicht
- ca. 2,8 m Deckenhöhe
- Parkettboden im klassischen Fischgrätenmuster
- Gute Internetverbindung
- Helle und repräsentative Räumlichkeiten
- Balkon
- Pantryküche
- Bad mit Dusche
- Separate Toilette
- 2 Pkw-Stellplätze auf dem privaten Parkplatz hinter dem Gebäude

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, z. B. für Büro, Kanzlei, Praxis oder Beratung

- Zentralheizung Gas

- Sofort Verfügbar

Sonstige Angaben

Diese Immobilie entspricht nicht ganz Ihren Vorstellungen? Kein Problem, dann schauen Sie sich gern auf unserer Immobilien-Seite um, vielleicht wartet dort schon Ihre neue Traumimmobilie auf Sie.

Alle Angaben in diesem Exposé sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.
Sollte das von uns vorgestellte Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Im Übrigen gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Datenschutz hat für uns eine hohe Priorität ... und daher behandeln wir Ihre Daten streng vertraulich. Erfahren Sie mehr zu unseren Datenschutzbestimmungen.

Sie besitzen eine Immobilie in dieser Lage und möchten verkaufen?
Vielleicht haben wir ja bereits den passenden Interessenten für Sie in unserem Bestand!
Gerne übernehmen wir die Vermarktung Ihrer Immobilie für Sie.

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com