



Immobilienexposé

**Hier werden Sie gesehen! Komplett renovierte  
Büro- oder Praxisfläche.**

Objekt-Nr.:  
5402#HLVFT




## Büro/Praxis zur Miete


Hier werden Sie gesehen! Komplet renovierte Büro- oder Praxisfläche.

Miete zzgl. NK  
1.390 €

 4  
Zimmer

 147 m<sup>2</sup>  
Bürofläche (ca.)

 147 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche (ca.)

 1955  
Baujahr

 3  
Stellplätze

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Miete zzgl. NK	1.390 €
	Nebenkosten	310 €
<b>Kaution</b>	4.170 €	
<b>Mieterprovision</b>	2,38 MM inkl. 16 % MwSt.	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	5402#HLVFT	
<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	3
<b>Weitere Flächen</b>	Zimmer	4
	Gesamtfläche (ca.)	147 m <sup>2</sup>
	Bürofläche (ca.)	147 m <sup>2</sup>
<b>Räume und Flure</b>	Etage	1
	Anzahl Etagen	2
	Anzahl separate WCs	1
<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	Kurzfristig
	Provisionspflichtig	✓
	Räume veränderbar	✓

<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	1955
	Lage/Gebiet	Mischgebiet
	Zustand	voll saniert
<b>Ausstattungsdetails</b>	Boden	Laminat
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Zentralheizung

## Beschreibung

Die Gewerbefläche von ca. 147 m<sup>2</sup> Nutzfläche bietet im Erdgeschoss einen Büroraum, die Küche und einen Abstellraum. Im 1.OG eine WC- Anlage, 2 Büroeinheiten sowie ein großzügiger, ca.46 m<sup>2</sup> großes Chefzimmer mit Balkon. Einziehen und wohlfühlen in markanter Lage. Büronutzung für z.B.: Architekten, Ingenieure, Anwälte oder Praxis .Naheliegende Bushaltestellen sowie s- und Regiobahn gewährleisten optimale ÖPNV- Anbindungen. Das überregionale Autobahnnetz ist ebenfalls schnell erreicht.

## Lage

Die zentrale Lage bietet kurze Wege zur S- Bahn/ Regionbahn oder Bus- Bahnhof mit diversen Linien in die benachbarten Städte. Die Fußgängerzone- Bahnstraße ist schnell fußläufig erreicht und bietet alle Möglichkeit für die komplette Nahversorgung. Das Angebot sportlicher und erholsamer Freizeitgestaltung ist hier, zwischen Neandertal und Unterbacher See unbegrenzt. Hervorragende Autobahn- Anbindungen bestehen zur A 3, A

46 und A 59.

[www.neanderland.de](http://www.neanderland.de) [www.unterbachersee.de](http://www.unterbachersee.de)

## Sonstiges

Die in diesem Exposé enthaltenen Daten beruhen auf Angaben des Eigentümers oder eines Dritten. Diese Angaben sind nach bestem Wissen geprüft. Für deren Richtigkeit können wir keine Haftung übernehmen. Die hier eingestellten Flächendefinitionen sind mit größter Sorgfalt recherchiert, erheben jedoch nicht den Anspruch auf Alleingültigkeit und werden lediglich unverbindlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt.

Für weitere Informationen oder zur Einsicht weiterer Unterlagen stehen wir gerne zur Verfügung. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Anfragen via Internet nur bearbeiten können, wenn die Kontaktdaten, wie Adresse und Telefonnummer, vollständig angegeben sind. Mit dem Abgeschlossenen Mietvertrag und der daraus folgenden Rechnung geben wir die Mehrwertsteuersenkung an unsere Kunden weiter.

---

Info aus aktuellem Anlass:

Bei Besichtigungsterminen werden alle angemessenen Gesundheits- und Hygienestandards eingehalten.

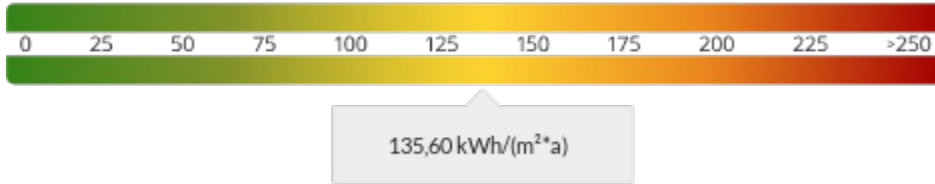
Es werden Einzelbesichtigungen nach Terminabsprache durchgeführt.

Statt eines Besichtigungstermins vor Ort, können zunächst alle wichtigen Fragen am Telefon geklärt, Bilder, Exposés und weitere Infos per Mail ausgetauscht werden.

Sie kommen erst, wenn Sie sich sicher sind, dass die Immobilie zu Ihnen passt.

---

## Energiebedarfsausweis



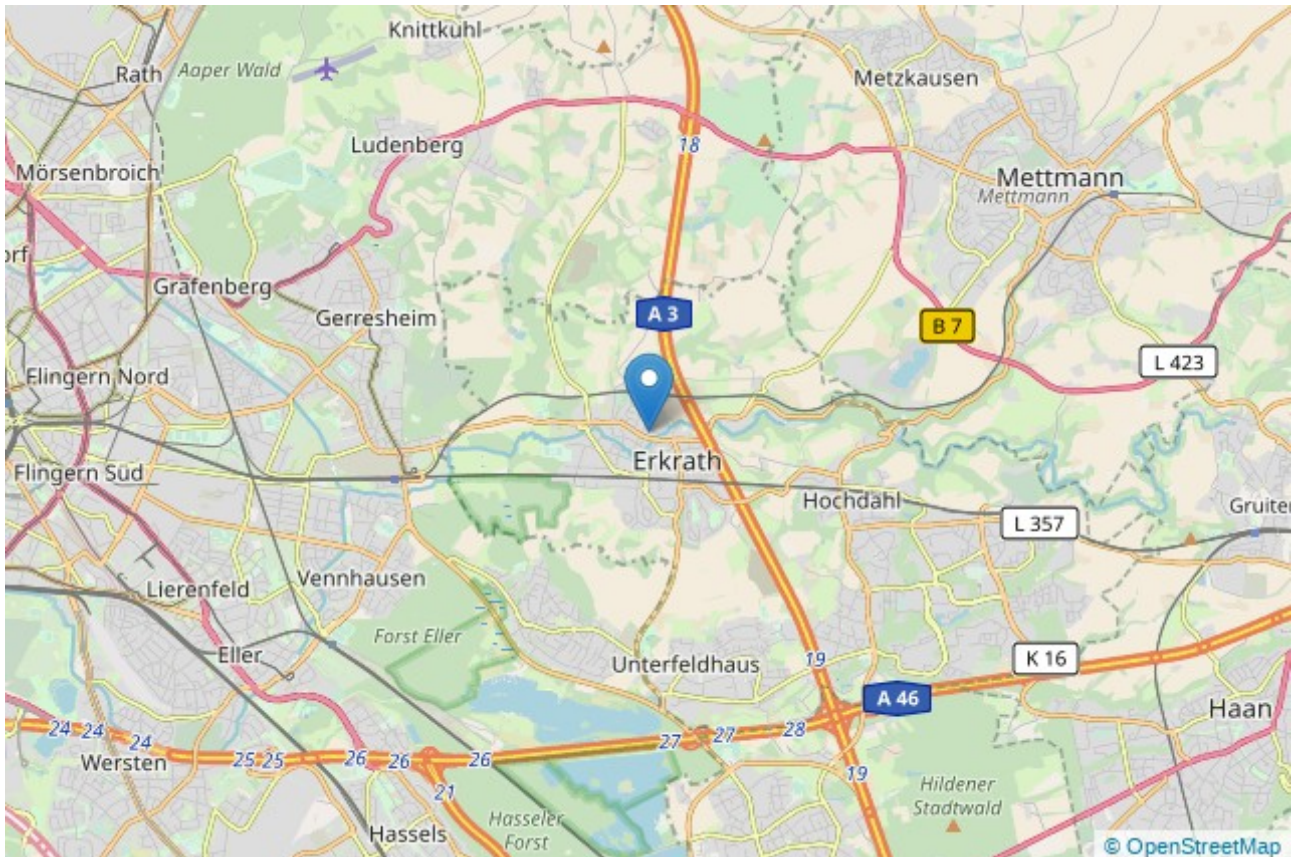
<b>Endenergiebedarf</b>	135,60 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Hauptenergieträger</b>	Gas
<b>Primärenergieträger</b>	Gas
<b>Energieeffizienzklasse</b>	E
<b>Gültig bis</b>	15.12.2024

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Kurt Zielke
<b>Telefon</b>	+49 211 92412323
<b>Ort</b>	40699 Erkrath
<b>E-Mail</b>	info@zielke-immo.de

## Lage und Umgebung

40699 Erkrath





Ansicht



Büro 2 OG





Büro 2 OG



Büro 2 OG Balkon



Diele OG



Büro 3 OG



Büro 4 OG



WCOG



Büro 1 EG



Teeküche EG



Abstellraum EG

