



Immobilienexposé  
**Kompakte und charmante Bürofläche**

Objekt-Nr.:  
5892#HLVFT



## Büro/Praxis zur Miete

Kompakte und charmante Bürofläche

Miete zzgl. NK  
360 €

 2  
Zimmer

 30 m<sup>2</sup>  
Bürofläche (ca.)

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

 1907  
Baujahr

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Miete zzgl. NK	360 €
	Nebenkosten	100 €
<b>Mieterprovision</b>	2,38MM	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	5892#HLVFT	
<b>Weitere Flächen</b>	Zimmer	2
	Gesamtfläche (ca.)	30 m <sup>2</sup>
	Bürofläche (ca.)	30 m <sup>2</sup>
<b>Räume und Flure</b>	Etage	0
	Anzahl Etagen	3
	Anzahl separate WCs	1
<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	kurzfristig
	Provisionspflichtig	✓
<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	1907
	Zustand	gepflegt
	Dachform	Satteldach

**Ausstattungsdetails**

Boden

Fliesen

**Sonstige**

Heizungsart

Zentralheizung

## Beschreibung

Willkommen in Ihren neuen Geschäftsräumen auf der Bahnstraße in Erkrath! Diese kleinen, aber feinen Büroflächen bieten aufgrund der Aufteilung und der zentralen Lage ideale Voraussetzungen für eine Vielzahl von beruflichen Aktivitäten wie zum Beispiel Dienstleister jeglicher Art, Studios, Beratungsfirmen, Start-ups oder Coaching Praxen. Hier gibt es einige Möglichkeiten. Das Büro erstreckt sich über zwei gut geschnittene Räume, die flexibel als Arbeits-, Besprechungs- oder Empfangsbereiche genutzt werden können. Im hinteren Bereich befindet sich ein WC und eine Nische die sich hervorragend als Teeküche anbietet. Die Räumlichkeiten befinden sich in einem gepflegten Zustand. Nutzen Sie diese Chance, Ihr Unternehmen in dieser zentralen Lage von Erkrath zu etablieren. Für nähere Informationen und Besichtigungstermine stehen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

## Ausstattung

- 1 WC
- Nische für z.B. Teeküche (Wasseranschluss)
- Zwei separate Büroräume
- Beleuchtung vorhanden

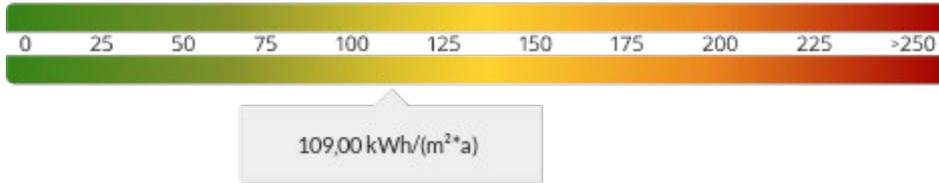
## Lage

Die Lage des Büros auf der Bahnstraße könnte kaum besser sein. Im Herzen der Stadt gelegen, profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur und einer Vielzahl an umliegenden Geschäften, Cafés und Restaurants. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gegeben. In 2 Minuten erreichen Sie die nächste Bushaltestelle sowie in 7 Gehminuten den Erkrather S- Bahnhof. Mit dem Auto steuern Sie in 10 Minuten das Hildener Kreuz mit den Anschlussstellen auf die A3 und die A46 an. Diese Adresse erreicht man trotz Fußgängerzone offiziell auch mit dem Auto.

## 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, wurden durch uns nicht vermessen und werden lediglich unverbindlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt. Der Mieter zahlt im Falle des Vertragsabschlusses an Zielke Immobilien eine Provision von 2,38 Monatsmieten inkl. 19% Mehrwertsteuer .

## Energieverbrauchsausweis



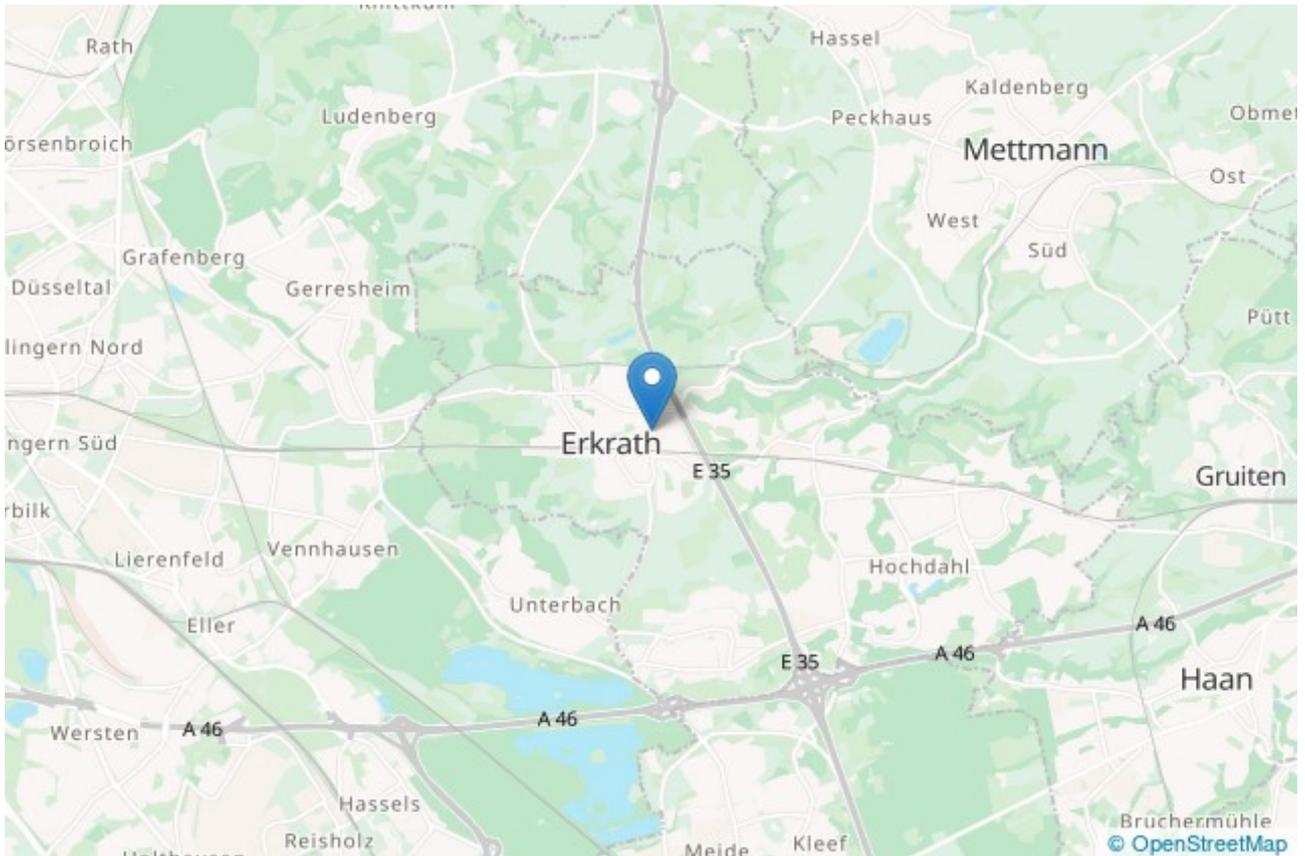
<b>Endenergieverbrauch</b>	109 kWh/(m²*a)
<b>Befeuerungsart</b>	Gas
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	Gas
<b>Energieeffizienzklasse</b>	D
<b>Gültig bis</b>	20.02.2034

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Marcus Zielke
<b>Ort</b>	40699 rkrath
<b>E-Mail</b>	info@zielke-immo.de

## Lage und Umgebung

40699 Erkrath





Hauptbild



Blick Eingang



Vorderes Büro



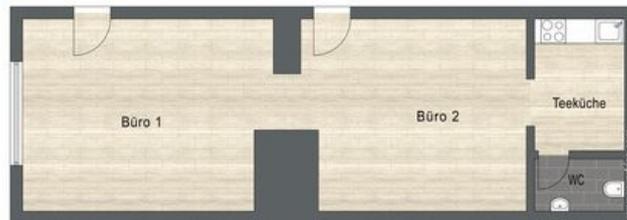
Hinteres Büro



Nische für Küche



WC



## Grundriss