



**Immobilien-Exposé**

**Attraktives Büro zu moderatem  
Mietpreis**

**Objekt-Nr.:**  
**205522**

## Büro/Praxis zur Miete

in 45219 Essen - Kettwig



## Details

Barrierefrei

Netzwerkverkabelung

Miete pro m<sup>2</sup>

**8 €**

Nebenkosten

**106 €**

Heizkosten

**131 €**

Kaution

**3.224 €**

Gesamtfläche (ca.)

**202 m<sup>2</sup>**

Bürofläche (ca.)

**202 m<sup>2</sup>**

Lage im Objekt (Etage)

**2**

Anzahl Etagen

**2**

Anzahl Stellplätze

**5**

Küche

**Einbauküche**

Boden

**Teppich**

Fahrstuhl

**Personen**

## Beschreibung

Im beliebten Gewerbegebiet von Essen-Kettwig möchten wir Ihnen heute diese großzügige Bürofläche ans Herz legen. Lichtdurchflutete 200 Quadratmeter stehen Ihnen und Ihren Mitarbeitern hier zur Verfügung und können schon in Kürze in einen attraktiven Arbeitsplatz verwandelt werden, der Ihren Wünschen entspricht.

Die zweite Etage des modernen Gebäudes erreichen Sie, Ihre Mitarbeiter, Kunden oder Mandanten bequem über einen Personenaufzug. Ein weitläufiger Flur bringt Sie in alle Räumlichkeiten der Etage. Rechterhand gelangen Sie in die drei Bürozimmer, die aufgrund Ihrer unterschiedlichen Größe von Ihnen dementsprechend individuell ausgestattet und genutzt werden können. Alternativ besteht hier auch die Möglichkeit den Grundriss nach Ihren Vorstellungen zu verändern. Linkerhand befindet sich die Gemeinschaftsküche. Diese punktet mit der großen Fensterfront und der Sicht in den Innenhof. Voll ausgestattet, hält Sie zusätzlich reichlich Platz für Ihr Mobiliar bereit. Erschaffen Sie Ihren Angestellten einen Pausenraum mit Wohlfühlfaktor, für ein geselliges Miteinander als Grundstein für eine harmonische und motivierte Zusammenarbeit.

Die zeitlosen weiß gefliesten Toilettenräume befinden sich am Ende des Flures. Für angenehme

Temperaturen während der Sommerzeit und zusätzliche Schatten sorgen die modernen Sonnenlamellen vor den Fenstern.

Wissenswert ist mit Sicherheit, dass Sie die Möglichkeit einer Außenwerbefläche sowie eine eigene Firmenadresse haben.

Mit der Nachfrage nach Wohnraum in Kettwig, geht auch die nach Dienstleistern und der stetig wirtschaftliche Wachstum einher. Somit bietet diese Immobilie Ihnen einen zukunftssicheren Standort für die Platzierung Ihres Unternehmens bzw. Ihrer Firma.

Idealerweise inkludiert dieses Angebot auch ausreichend Stellplätze vor dem Gebäude. Gerne zeigen wir Ihnen diese attraktive Gewerbefläche in Ihrer individuellen Besichtigung vor Ort.

## **Ausstattung**

- gute Anbindung
- repräsentativer Eingangsbereich
- Personenaufzug
- Klimaanlage (nicht in allen Räumlichkeiten vorhanden)
- großzügiger Aufenthaltsraum mit Einbauküche
- Gas-Zentralheizung
- getrennte Sanitäranlagen
- Sonnenlamellen
- Teppichboden
- 5 Stellplätze vor dem Gebäude

## **Sonstiges**

Energiekennwert: 167,2 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Heizungsart: Zentralheizung

Befuerung/Energieträger: Gas

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

Das Team von Hirschmann Immobilien begleitet Sie bei der Suche nach einem geeigneten Zuhause. Wir haben für Sie ein großes Angebot an Neubauprojekten mit Aufzug und barrierefreien Bädern. Zudem sind wir Ihr Partner und Profi für den Verkauf Ihrer gebrauchten Immobilie. Bedenken Sie bitte einmal: Mit dem falschen Preis an den Markt zu gehen, führt in mehr als 70% der Verkaufsfälle zu einem schlechteren Verkaufspreis. Nur mit einer individuellen Einwertung Ihrer Immobilie lässt sich der Idealpreis erzielen. Übrigens bei Hirschmann Immobilien arbeiten ausschließlich Immobilienprofis für Ihren Verkaufserfolg. Nutzen Sie jetzt die Chance im überaus günstigen Immobilienmarkt und lassen Sie Ihre Immobilie durch unsere Experten kostenfrei einwerten.

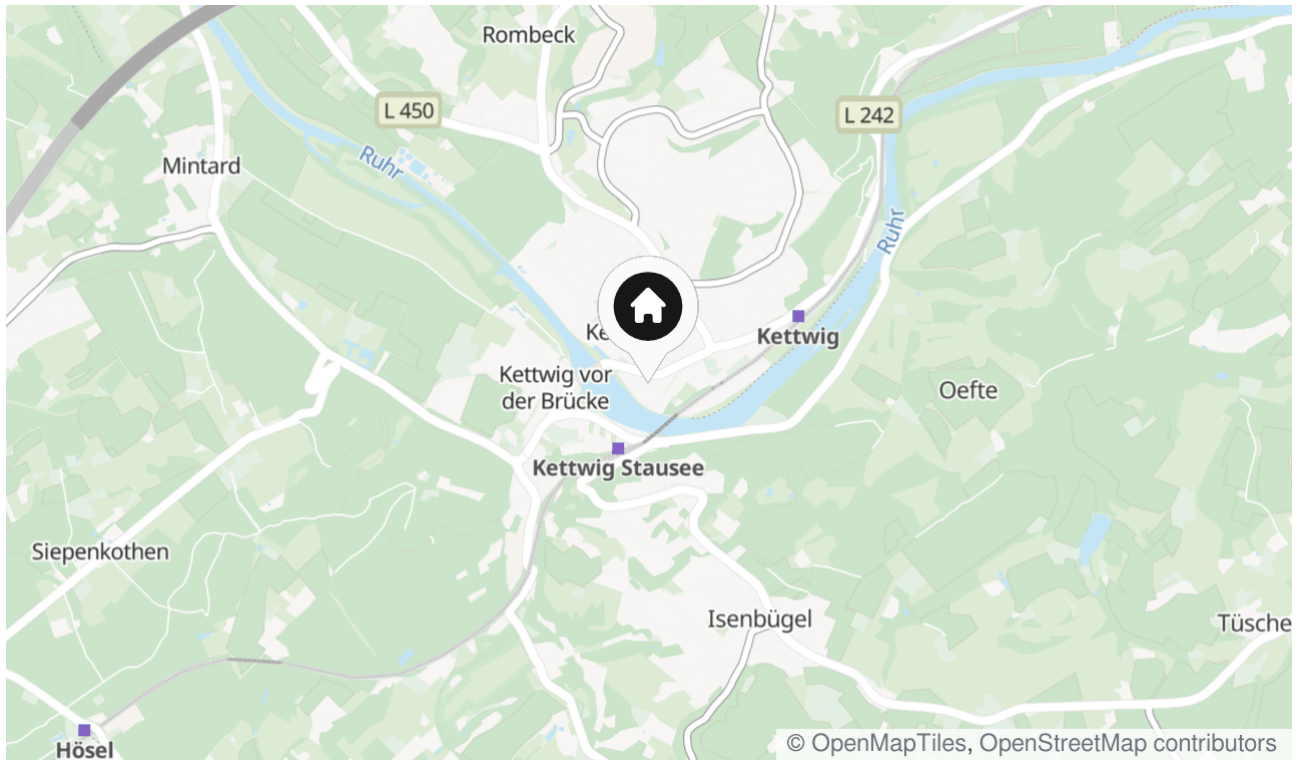
Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit kompletter Adresse inkl. Ihrer Rufnummer bearbeiten können.

## Lage & Umgebung

45219 Essen - Kettwig

Kettwig ist der flächenmäßig größte Stadtteil Essens, spät eingemeindet hat dieser wunderschöne Stadtteil seinen eigenständigen Charakter beibehalten. Im Essener Süden gelegen, beherbergt Kettwig nicht nur den Axel Springer Verlag, der sich kaum merkbar in das von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägte Stadtbild einfügt, sondern ist auch weiterhin ein beliebtes Ausflugsziel. Die charmante Altstadt bietet Ihnen neben den Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs auch renommierte Gastronomen, bei denen Sie nach einem anstrengenden Arbeitstag vor dem Alltag entfliehen können. Von der Ruhrbrücke aus bietet sich Jedem ein beeindruckendes Bild über die Kettwiger Altstadt. Bei den kleinen Fachwerkhäuschen die Sie von hier aus bewundern können, geht man davon aus, dass es sich, um die wohl ältesten, bewohnten Häuser Nordrhein Westfalens handelt. Der jüngste Stadtteil Essens hat aber in der vergangenen Zeit auch einen Wandel erlebt und viele junge Familien in Ihren Bann gezogen, die hier ein neues Zuhause gesucht und gefunden haben. Sie finden hier viele Neubaugebiete und eine gute Versorgung an das öffentliche Bildungssystem. So sind hier viele Kindergärten, zwei Grundschulen, sowie zwei weiterführende Schulen, die sich großer Beliebtheit im ganzen Stadtgebiet erfreuen, anzutreffen.

Der Kettwiger Stausee und die schönen Radwege entlang der Ruhr erfreuen nicht nur Naturliebhaber, entfliehen Sie den Strapazen der Großstadt ohne auf seine Vorzüge verzichten zu müssen. Mit der guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, gelangen Sie sowohl mit Bus und Bahn, als auch mit dem eigenen Auto nach Essen oder Düsseldorf.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergiebedarf  
**167,20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Befeuerungsart  
**gas**

Gültig bis  
**17.01.2027**







Repräsentativer Eingangsbereich



Lichtdurchflutetes Büro



Freundliche Atmosphäre



Pausenparadies für Ihre Mitarbeiter



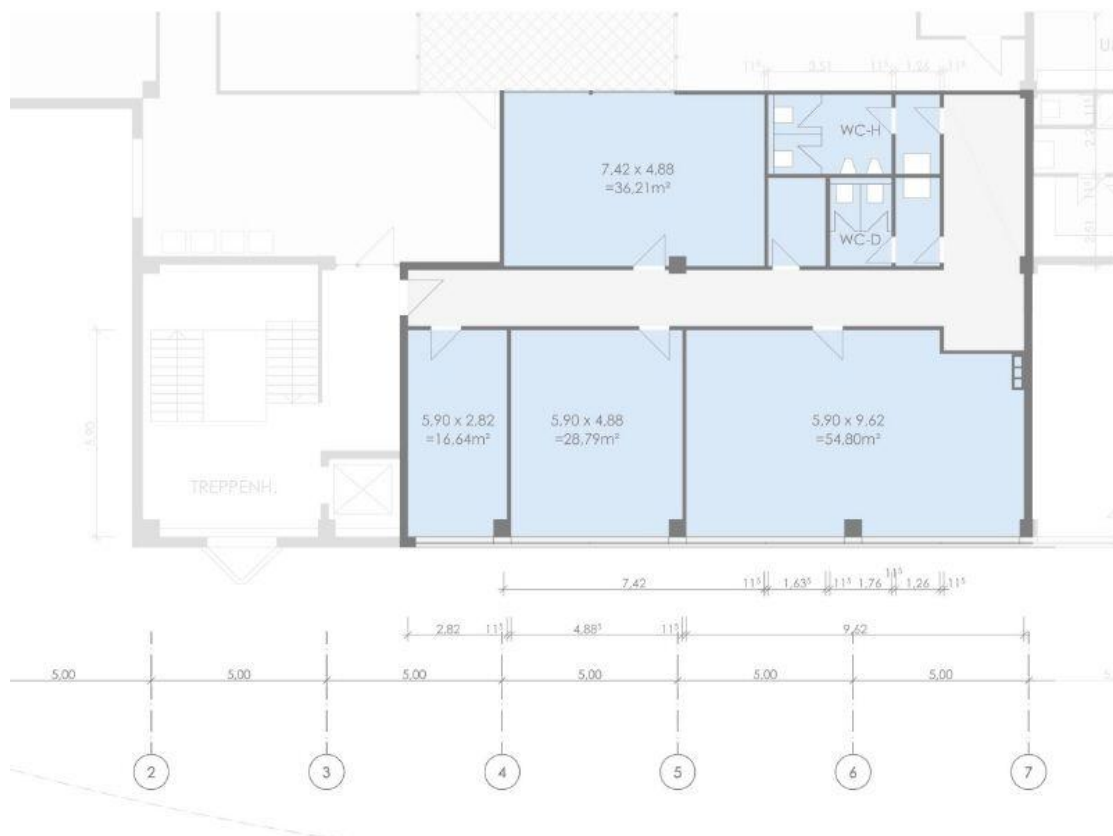
Große Gemeinschaftsküche



Serrerraum



WC



Grundriss

## Kontakt

### Hirschmann Immobilien GmbH

Meisenburgstr. 169-173

45133 Essen

Telefon: +49 (0201) 874243722

E-Mail: [heisingen@hirschmann-immobilien.de](mailto:heisingen@hirschmann-immobilien.de)

### Ihr Ansprechpartner

Herr Adrian Röser

### Impressum

[www.hirschmann-immobilien.de/impressum/](http://www.hirschmann-immobilien.de/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.hirschmann-immobilien.de](http://www.hirschmann-immobilien.de)

