



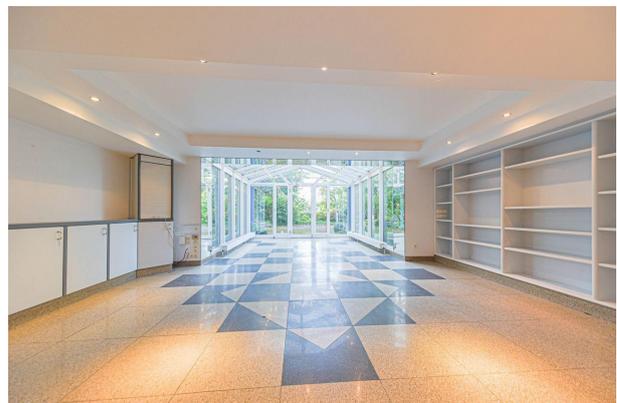
Immobilien-Exposé

**Großzügige Bürofläche - diskrete
Alleinlage in Essen Werden**

Objekt-Nr.:
206518

Büro/Praxis zur Miete

in 45239 Essen



Details

Wintergarten

Warmmiete

5.000 €

Nebenkosten

1.000 €

Heizkosten

in Nebenkosten enthalten

Gesamtfläche (ca.)

336 m²

Bürofläche (ca.)

336 m²

min. teilbare Fläche (ca.)

128 m²

Anzahl Stellplätze

2

Stellplatzmiete

0 €

Stellplätze

2

Zustand

nach Vereinbarung

Unterkellert

Ja

Boden

Fliesen, Teppich

Beschreibung

Wir freuen uns, Ihnen diese außergewöhnliche Bürofläche mit Seeblick präsentieren zu können!

Hier finden Sie den perfekten Arbeitsplatz, wenn Sie Wert auf ruhiges und ungestörtes Arbeiten legen. Im Grünen gelegen erreichen Sie diese repräsentative Fläche durch das elektronische Tor zum Grundstück. Hier können Sie Ihre Kunden in voller Diskretion empfangen und diese auf den Ihnen zur Verfügung stehenden Stellplätzen parken lassen. Weitere öffentliche Stellplätze stehen zusätzlich in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

Durch den allein genutzten Haupteingang gelangen Sie zunächst in den Flur, von welchem Sie Zugang zu den beiden separaten Flächen haben. Linksseitig befindet sich die ca. 128m² große Fläche. Im offen gestalteten Eingangsbereich finden Sie eine der zwei separaten Sanitäreinrichtungen. Der angrenzende Flur geleitet Sie weiter zu der Küche, dem weiteren WC sowie dem großen separaten Büroraum, der auf Wunsch in zwei kleinere Büros aufgeteilt werden kann. Am Ende des Flurs erreichen Sie das äußerst großzügig gestaltete Büro mit bodentiefen Fensterfronten für eine besonders angenehme Atmosphäre.

Die rechtsseitig gelegene Fläche mit einer Gesamtfläche von ca. 208m² betreten Sie durch einen geräumigen Flur, welcher mit hochwertigen Einbauschränken ausgestattet ist, dieser geleitet Sie direkt durch die zweiflügelige Schiebetür zu dem geräumigen Besprechungsraum. Der Raum bietet neben einer Menge Platz für einen großen Besprechungstisch auch einen hervorragenden Blick auf den Baldeneysee bis hin zur Villa Hügel.

Weiter durch den Flur gelangen Sie zu den offen gestalteten Arbeitsflächen, welche Sie flexibel einrichten können und Ihre Arbeitsplätze ganz individuell nach Ihren Bedürfnissen gestalten. Des Weiteren befinden sich auf dieser Etage ein Einzelbüro, separierte Sanitäreinrichtungen, ein großzügiger Abstellraum sowie die Küche, sodass hier keine Wünsche für einen angenehmen Arbeitsalltag offen bleiben.

Über die Wendeltreppe gelangen Sie in das Unterschoss des Gebäudes, wo sich das großzügige Geschäftsführerbüro mit Wintergarten befindet. Hier steht ebenfalls ausreichend Platz für einen großen Besprechungstisch oder eine gemütliche Sofaecke für Ihre Gäste zur Verfügung. Der Wintergarten sorgt nicht nur für viel Licht, sondern stellt außerdem einen separaten Eingang direkt ins Untergeschoss dar. Hier können Sie Ihre Gäste diskret in Empfang nehmen und Sie betreten durch diesen Ausgang direkt die Außenflächen, welche zu erholsamen Mittagspausen in der Sonne mit Blick auf den See einladen.

Die vakante Fläche ist gesamtheitlich mit Granitfliesen ausgestattet, teilweise ist noch ein Teppichboden darüber verlegt. Die Beleuchtung erfolgt hauptsächlich über LED-Spots, diese haben neben dem energetischen Vorteil auch optisch einen schönen modernen Effekt. Alle Räume sind mit einer Vielzahl an Einbauschränken ausgestattet. Diese sowie die vorhandenen Einrichtungsgegenstände können auf Wunsch übernommen werden.

Die Beheizung über eine neue Hybrid-Gas-Wasser-Wärmepumpe sowie die Stromversorgung durch die hauseigene Photovoltaikanlage sorgen für energetische Effizienz und ökonomische Vorteile. Des Weiteren ist bereits ein Glasfaseranschluss im Objekt, diesen müssen Sie nur noch in die entsprechenden Räume verlegen lassen. Für die Sicherheit Ihrer Büroausstattung ist eine Alarmanlage bereits installiert.

Ausstattung

- Alleinlage
- Seeblick
- 336m² Bürofläche
- Teilbar in 128m² und 208m²

- Separate Eingänge
- Außenflächen
- Elektrisches Tor zum Grundstück
- 2 Außenstellplätze
- Granitfliesenboden
- Beleuchtung größtenteils durch LED-Spots
- Hochwertige Einbauschränke
- Teilmöblierung möglich
- Photovoltaikanlage
- Hybrid-Gas-Wasser-Wärmepumpe
- Alarmanlage
- Glasfaseranschluss zum Haus
- Eigentümer optiert auf Umsatzsteuer

Sonstiges

Das Team von Hirschmann Immobilien begleitet Sie gerne bei der Suche nach der geeigneten Immobilie.

Schauen Sie auf unserer Homepage: www.hirschmann-immobilien.de

Zudem sind wir Ihr Partner und Profi für den Verkauf und die Vermietung Ihrer Immobilie. Nutzen Sie jetzt die Chance und lassen Sie Ihre Immobilie durch unsere Experten kostenfrei bewerten.

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

Unsere Leistungen erbringen wir auf Basis unserer Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter www.hirschmann-immobilien.de/AGB heruntergeladen werden können. Auf Wunsch senden wir Ihnen diese auch gerne zu.

Alle Angaben 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. Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dies gilt auch für Angaben aus einem Exposé oder Angaben die anlässlich einer Besichtigung getätigt wurden. Der Mieter muss selbst dafür Sorge tragen, dass der Mietvertrag für ihn wesentliche Angaben zum Objekt in die Vertragsurkunde übernimmt. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor.

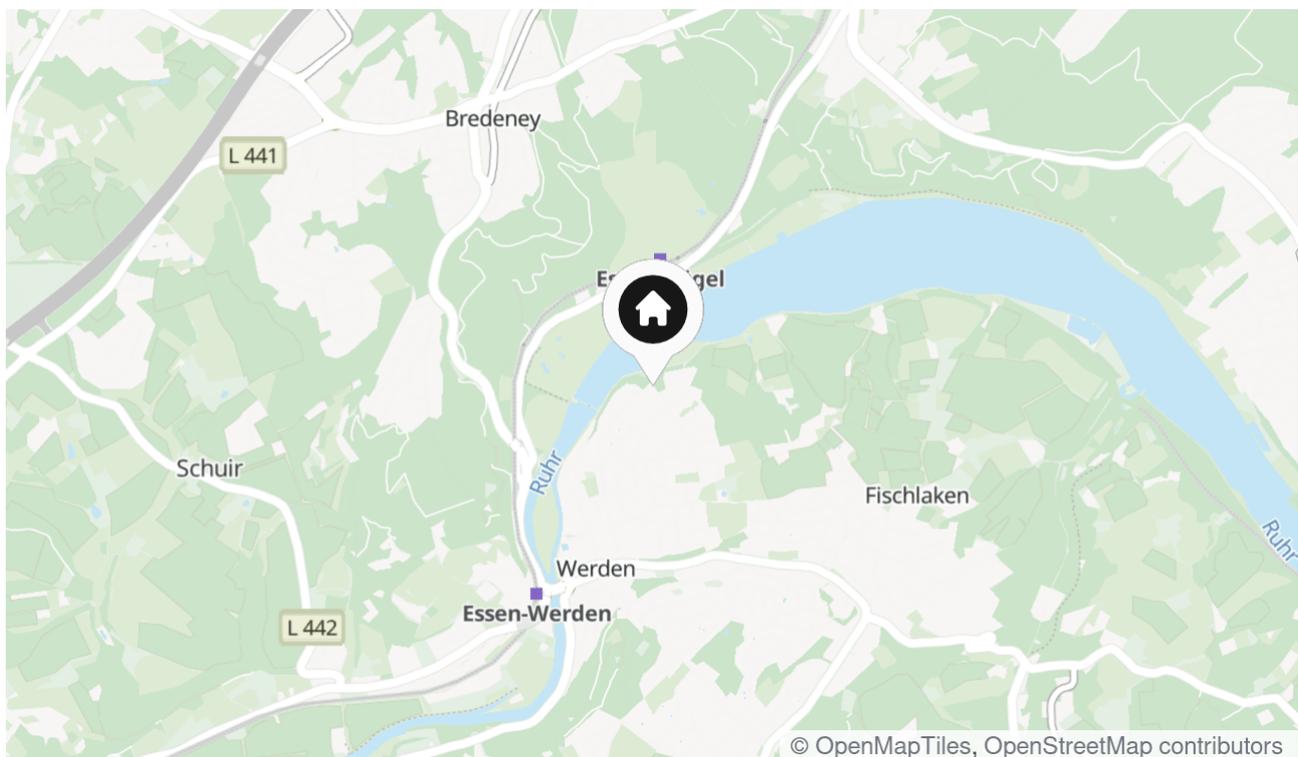
Lage & Umgebung

45239 Essen

Werden gehört zu den bevorzugten Stadtteilen des Essener Südens. Geschichtlich gesehen, älter als Essen selbst, hat sich Werden den Charme eines "Dorfes" beibehalten.

Hier finden Sie alles, was das Leben lebenswert macht. Die historische Altstadt lädt zum Verweilen ein. Zu Recht trägt dieser wunderschöne Stadtteil den Titel "Perle an der Ruhr". Mit der Folkwang Universität der Künste ist Werden auch über die Grenzen Essens bekannt. Weitere Sehenswürdigkeiten sowie kulturelle Einrichtungen sorgen dafür, dass sich hier ein musisch kulturelles Zentrum gebildet hat.

Die Anbindung an die Stadtmitte Essen, die angrenzenden Stadtteile, nach Düsseldorf sowie Köln sind vom S-Bahnhof sehr gut erreichbar. Auch das Straßennetz nach Werden ist gut ausgebaut. So finden Sie hier Anschluss an die B224, A44, A40 und A52 sowie B227. Die Fahrzeit zur Innenstadt beträgt ca. 15 Autominuten, die Fahrzeit zum Flughafen Düsseldorf ca. 25 Minuten.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Wintergarten



Außenansicht



Geschäftsführerbüro mit Wintergarten



Besprechungsraum



Besprechungsraum



Einbauschränke



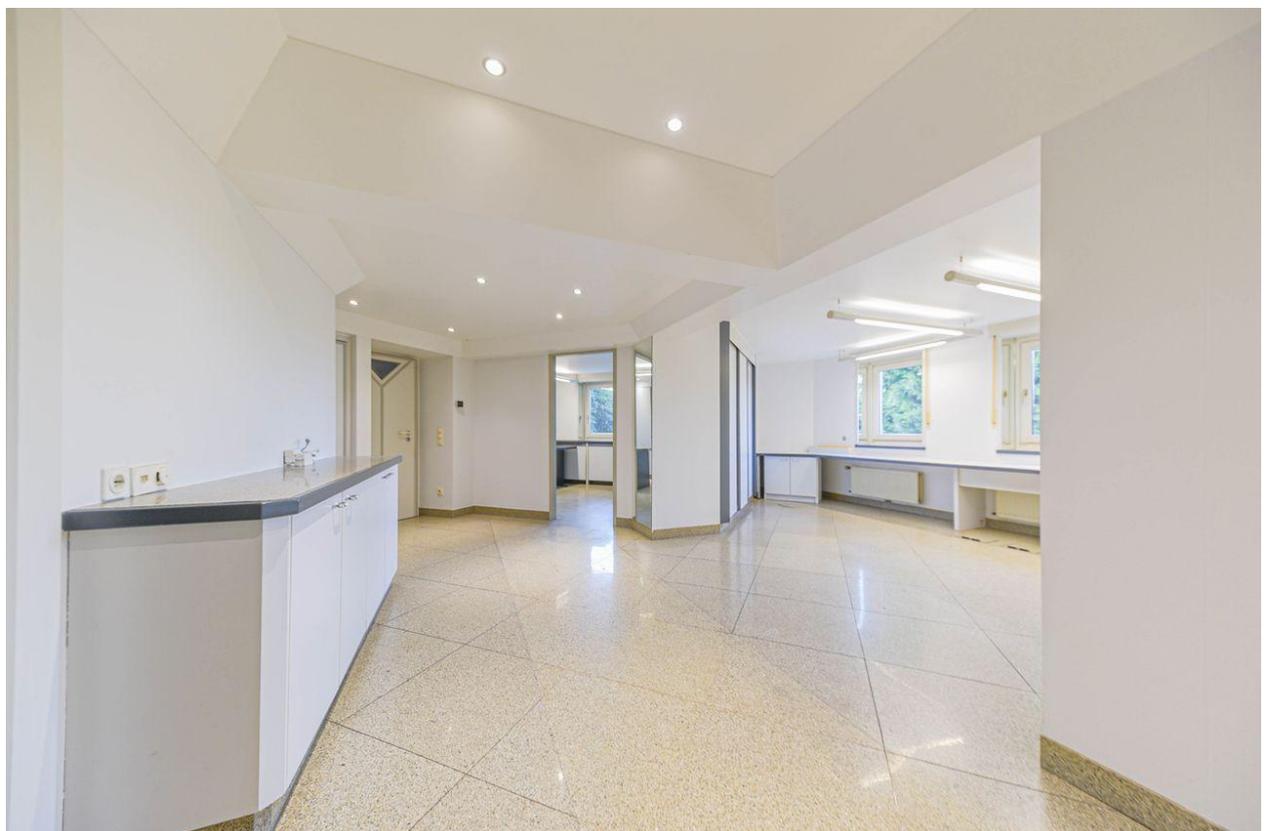
Separates Büro



Flächen für Arbeitsplätze



Flächen für Arbeitsplätze



Flächen für Arbeitsplätze



Flächen für Arbeitsplätze



Küche



WCs



Abstellraum



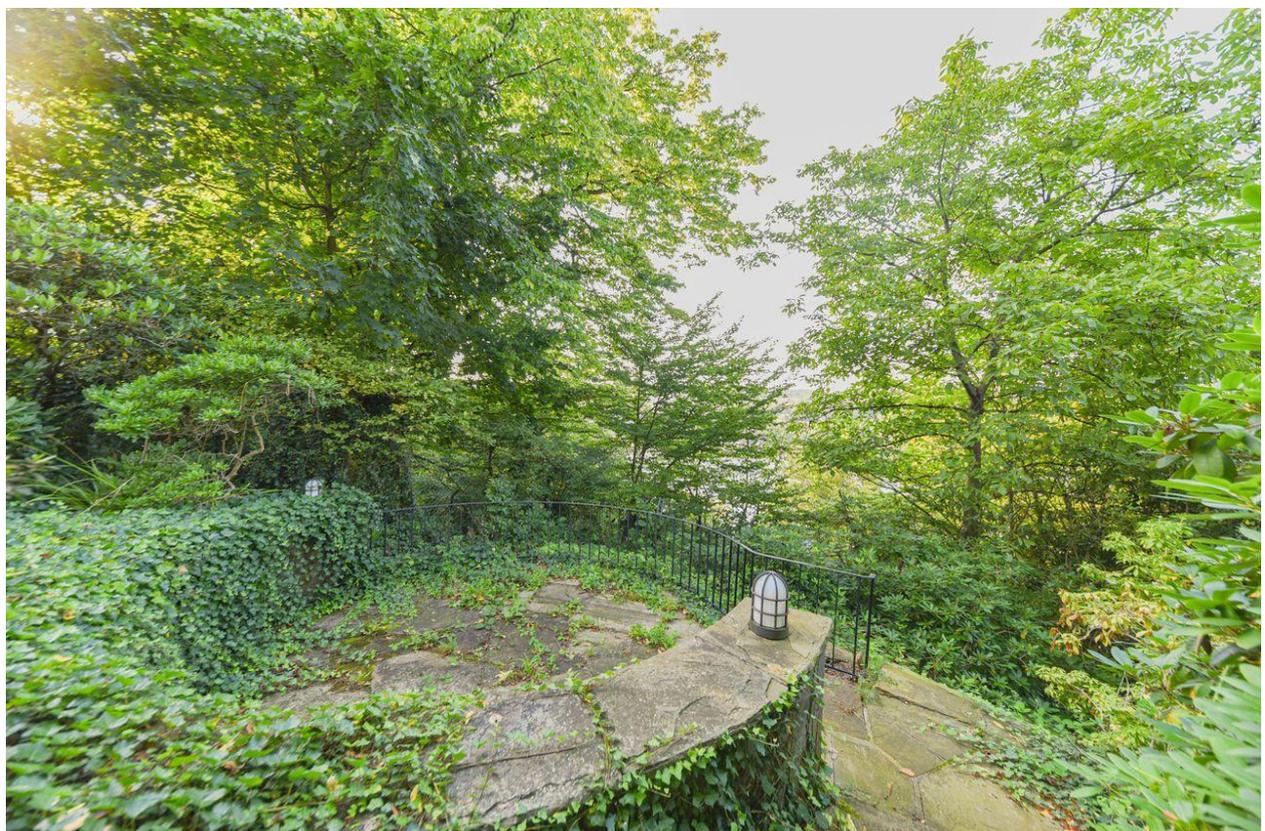
Eingangsbereich



Blumen im Eingangsbereich



Eingang



Sitzgelegenheit im Grünen



Stellplätze



Seeblick

Kontakt

Hirschmann Immobilien GmbH

Meisenburgtr. 169-173

45133 Essen

Telefon: +49 (0) 201 87 42 43 7-27

E-Mail: heisingen@hirschmann-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Frau Johanna Fritz

Impressum

www.hirschmann-immobilien.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.hirschmann-immobilien.de

