**Ihr Ansprechpartner:**
Frau Simone Simon
mhi real estate solutions GmbH / Mitglied der mhi immobilien gruppe
Mariaweilerstraße 83a-c/85
52349 Düren

Tel.: + 49 (0) 2421 49163204
Mobil: +49 (0)152 / 336 544 27

E-Mail: s.simon@mhi-gruppe.de
Web: www.mhi-gruppe.de

# TOP SICHTBARKEIT / TOP FREQUENZ: Wir haben Ihre neuen Geschäftsräume!




Ratsstraße 1, 52355 Düren / Gürzenich

**Ihr Ansprechpartner:**
Frau Simone Simon
mhi real estate solutions GmbH / Mitglied der mhi immobilien gruppe
Mariaweilerstraße 83a-c/85
52349 Düren

Tel.: + 49 (0) 2421 49163204
Mobil: +49 (0)152 / 336 544 27

E-Mail: s.simon@mhi-gruppe.de
Web: www.mhi-gruppe.de

| | |
|---|---|
| externe Objnr | GEW_6943_02 |
| Objektart | Büro/Praxen |
| Objekttyp | Praxisfläche |
| PLZ | 52355 |
| Ort | Düren / Gürzenich |
| Land | Deutschland |
| Nutzfläche | ca. 514,51 $m^2$ |
| Gesamtfläche | ca. 514,51 $m^2$ |
| Bürofläche | ca. 256,44 $m^2$ |
| Lagerfläche | ca. 244,57 $m^2$ |
| Vermietbare Fläche | ca. 514,51 $m^2$ |
| Verkaufsfläche | ca. 269,94 $m^2$ |
| Nebenfläche | ca. 244,57 $m^2$ |
| Ladenfläche | ca. 269,94 $m^2$ |
| Gewerbefläche | ca. 1 $m^2$ |
| Anzahl Gewerbeeinheiten | 1 |
| Stellplatzanzahl | 3 |
| Netto Kaltmiete | 1.980,00 € |
| Nebenkosten | 830,00 € |
| Warmmiete | 2.810,00 € |
| Kaution | 5.940,00 € |
| Kaltmiete | 1.980,00 € |
| Stellplatzmiete | 40,00 € |
| Baujahr | 1967 |
| Zustand | Gepflegt |
| wesentlicher Energieträger | Gas |
| Befeuerung | Gas |
| Boden | Stein, Teppichboden |
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Stellplatzart | Stellplatz im Freien |
| Etagenzahl | 1 |
| Fahrstuhl | Kein Fahrstuhl |
| Verfügbar ab (Text) | nach Vereinbarung |

# Beschreibung

IHRE NEUE GEWERBEFLÄCHE IN TOP LAGE VON DÜREN- GÜRZENICH:
z. B. ideal für Büro, Handel, Arztpraxis, Apotheke , Pflegedienst oder sonstige Arten von Praxen und Gewerbetreibende verschiedenster Branchen.

Gegenstand dieses Angebots ist eine gepflegte und multifunktional nutzbare Gewerbeeinheit im Erdgeschoss eines zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit ausreichend Mitarbeiter- und / oder Kundenparkplätzen vor und direkt hinter der Immobilie.

Die Einheit wurde Jahrzehnte lang als Filiale der Sparkasse Düren genutzt und verfügt über einen eigenen, repräsentativen Eingang mit Windfang. Die zur Straße hin gerichtete großzügige Fensterfront kann im Bedarfsfall optimal für Ihre Werbung genutzt werden.

Der SB-Bereich der Sparkasse Gürzenich im vorderen Bereich bleibt bestehen und kann als Haupteingang genutzt werden. Der SB-Bereich führt für Ihre Geschäftsidee zu regelmäßiger Personenfrequenz und somit auch zu Kundenfrequenz für Sie.

Im Kellerbereich stehen noch diverse Räume mit einer Gesamtfläche von rd. 244 $m^2$ zur Verfügung, die im ausgewiesenen Mietpreis pauschal mit berücksichtigt sind.

Ferner ist eine Einbauküche enthalten, die zu einem monatlichen Mietpreis in Höhe von 30,00€ übernommen werden kann.

Je nach Bedarf stehen 3 Außen-PKW-Stellplätze zu einem monatlichen Mietpreis je 40,00 €.

**Ihr Ansprechpartner:**
Frau Simone Simon
mhi real estate solutions GmbH / Mitglied der mhi immobilien gruppe
Mariaweilerstraße 83a-c/85
52349 Düren

Tel.: + 49 (0) 2421 49163204
Mobil: +49 (0)152 / 336 544 27

E-Mail: s.simon@mhi-gruppe.de
Web: www.mhi-gruppe.de

# Lage

Der Kreis Düren mit seinen rund 260.000 Einwohnern liegt im westlichen Rheinland zwischen den Großstädten Aachen und Köln.

Diese Gewerbeimmobilie befindet sich im Stadtteil Gürzenich (rd. 6.160 Einwohner, Stand 12.2020)

Anbindungen an den ÖPNV besteht über verschiedene Buslinien. Eine Haltestelle befindet sich unmittelbar vor der Immobilie.
Die Schillingstraße ist die Haupterschließungsstraße für den Ortsteil Gürzenich.

Alle wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung:

// Einkaufsmöglichkeiten
// Arztpraxen
// Post
// Bäcker
// Metzgerei
// Restaurants
// Apotheke

um nur einige aufzuzählen.

# Ausstattung Beschreibung

Ein Bezug der Gewerbeimmobilie kann nach Vereinbarung erfolgen.

Wie anhand der Bilder ersichtlich, wurde die Einheit bisher als Gewerbefläche für E- Bikes, etc. genutzt und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Die Gewerbeeinheit verfügt ferner über eine große zentrale Klima- und Lüftungsanlage mit sog. Kühldecken.

Die vorhandene Einbauküche ist ebenfalls Bestandteil und wird mit einem monatlichen Betrag in Höhe von 30,00 € berechnet (dieser ist im Mietpreis nicht berücksichtigt).

Ihre individuellen Wünsche und Vorstellungen für Ihre Gewerbe können wir selbstverständlich gerne besprechen.

Die Vermietung erfolgt ferner ohne Ansatz von Umsatzsteuer, da der Vermieter nicht zur Umsatzsteuer optiert und für den Mieter provisionsfrei.

Bitte beachten Sie, dass die Mindestlaufzeit des Mietverhältnisses mindestens 36 Monate (ab dann Kündigungsfrist von 12 Monaten zum 30.06. eines jeden Kalenderjahres) beträgt und dass sich die Nettomiete auf Basis einer Staffelvereinbarung um 200,00€ (Laufzeit 3 Jahre) anpasst und ab dann jährlich um 2% p.a.

**Ihr Ansprechpartner:**
Frau Simone Simon
mhi real estate solutions GmbH / Mitglied der mhi immobilien gruppe
Mariaweilerstraße 83a-c/85
52349 Düren

Tel.: + 49 (0) 2421 49163204
Mobil: +49 (0)152 / 336 544 27

E-Mail: s.simon@mhi-gruppe.de
Web: www.mhi-gruppe.de

Der Energieausweis befindet sich derzeit in Erstellung und wird bei der Besichtigung vorgelegt.

# Sonstige Angaben

Diese Gewerbefläche sollten Sie sich auf jeden Fall unverbindlich anschauen... und deren Potential für Ihre gewerbliche Tätigkeit entdecken.

Vereinbaren Sie mit uns gerne einen individuellen und unverbindlichen Besichtigungstermin...!

Dies ist nur eine Auswahl unseres Angebots. Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Homepage.

www.mhi-gruppe.de

# Objekttitel

TOP SICHTBARKEIT / TOP FREQUENZ: Wir haben Ihre neuen Geschäftsräume!

**Rechtshinweis**

Beachten Sie bitte, dass sämtliche Objektbeschreibungen, Objektinformationen und sonstige Angaben in diesem Immobilienangebot der mhi real estate solutions GmbH als Makler vom Auftraggeber, zum Teil aber auch von anderen Parteien oder Behörden, zur Verfügung gestellt wurden. Der Makler bemüht sich um richtige und vollständige Übermittlung der ihm zur Verfügung gestellten Informationen, übernimmt jedoch gegenüber den Interessenten keinerlei eigene Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit solcher Informationen. Schadensersatzansprüche sind gegenüber dem Makler mit Ausnahme von vorsätzlichen und grob fahrlässigem Verhalten ausgeschlossen. Eine Haftung des Maklers darüber hinaus ist auf die Höhe der zu erwartenden Provision beschränkt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Sämtliche Gespräche, Objektinnenbesichtigungen usw. sind ausschließlich über unser Büro zuführen. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.