**Ihr Ansprechpartner:**
Frau Simone Simon
DIS - Deutsche Immobilien Service Gesellschaft mbH / Mitglied der mhi immobilien gruppe
Mariaweilerstraße 83a-c/85
52349 Düren

Mobil: +49 (0)152 / 336 544 27
E-Mail: s.simon@mhi-gruppe.de
Web: www.mhi-gruppe.de

# Wir haben ihre neuen Geschäftsräume! Top Sichtbarkeit! Multifunktionale Nutzung möglich...

Nordstraße 7, 52353 Düren / Birkesdorf

**Ihr Ansprechpartner:**
Frau Simone Simon
DIS - Deutsche Immobilien Service Gesellschaft mbH / Mitglied der mhi immobilien gruppe
Mariaweilerstraße 83a-c/85
52349 Düren

Mobil: +49 (0)152 / 336 544 27
E-Mail: s.simon@mhi-gruppe.de
Web: www.mhi-gruppe.de

| | |
|---|---|
| externe Objnr | 69984_Gew_01 |
| Objektart | Laden/ Einzelhandel |
| Objekttyp | Ladenlokal |
| PLZ | 52353 |
| Ort | Düren / Birkesdorf |
| Land | Deutschland |
| Nutzfläche | ca. 499,97 m² |
| Gesamtfläche | ca. 499,97 m² |
| Bürofläche | ca. 311,73 m² |
| Lagerfläche | ca. 188,24 m² |
| Vermietbare Fläche | ca. 499,97 m² |
| Verkaufsfläche | ca. 311,73 m² |
| Nebenfläche | ca. 188,24 m² |
| Ladenfläche | ca. 311,73 m² |
| Gewerbefläche | ca. 1 m² |
| Anzahl Gewerbeeinheiten | 1 |
| Freifläche | ca. 100 m² |
| Stellplatzanzahl | 4 |
| Netto Kaltmiete | 2.950,00 € |
| Nebenkosten | 760,00 € |
| Warmmiete | 3.710,00 € |
| Kaution | 11.130,00 € |
| Kaltmiete | 2.950,00 € |
| Stellplatzmiete | 40,00 € |
| Baujahr | 1964 |
| 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 |
| Gewerbliche Nutzung | Ja |

# Beschreibung

IHRE NEUE MULTIFUNKTIONALE GEWERBEFLÄCHE IN TOP LAGE VON DÜREN- BIRKESDORF:

z. B. ideal für
// Büro,
// Handel,
// Arztpraxis,
// Apotheke ,
// Pflegedienst,
// Restaurant
// oder sonstige Arten von Praxen und
// Gewerbetreibende verschiedenster Branchen.

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

Die Einheit wurde bisher als Filiale der Sparkasse Düren genutzt und verfügt über einen barrierefreien (Rampenanlage) und sehr repräsentativen Eingang mit Dreh-Windfanganlage sowie einen separaten Seiteneingang.

Die zur gut frequentierten Nordstraße Straße hin gelegene großzügige Fensterfront kann im Bedarfsfall - neben den Fassadenflächen - optimal für Ihre Werbung genutzt werden.

Im Kellerbereich stehen noch diverse Räume (inkl. weitere WC-Anlagen) mit einer Gesamtfläche von rd. 188,24 m² zur Verfügung, die im ausgewiesenen Mietpreis pauschal mit berücksichtigt sind.

Ferner ist eine Einbauküche enthalten, die zu einem monatlichen Mietpreis in Höhe von 45,00€ übernommen werden kann.

Je nach Bedarf stehen im vorderen Bereich der Immobilie 4 Außen-PKW-Stellplätze zu einem monatlichen Mietpreis je 40,00 € zur Verfügung. Der Garten kann bei Bedarf mit genutzt werden.

**Ihr Ansprechpartner:**
Frau Simone Simon
DIS - Deutsche Immobilien Service Gesellschaft mbH / Mitglied der mhi immobilien gruppe
Mariaweilerstraße 83a-c/85
52349 Düren

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 BIRKESDORF.

Birkesdorf liegt im Norden von Düren und überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur und Lebensqualität. Der Stadtteil bietet eine ideale Mischung aus urbanem Komfort und ländlichem Charme. Neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und Restaurants finden sich hier auch Schulen, Kindergärten sowie ein breit gefächertes Freizeitangebot.

Ein Highlight ist das nahegelegene Naherholungsgebiet entlang der Rur, das zu Spaziergängen, Radtouren und entspannten Stunden in der Natur einlädt. Durch die Anbindung an die A4 und die Nähe zum Bahnhof Düren ist Birkesdorf zudem optimal für Pendler geeignet.

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 Absprache mit dem aktuellen Mieter kurzfristig erfolgen.

Wie anhand der Bilder ersichtlich, wurde die Einheit bisher als Filiale der Sparkasse Düren genutzt und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Im Laufe des kommenden Jahres ist vom Eigentümer beabsichtigt, die Fassade der Gesamtimmobilie zu überarbeiten.

Die vorhandene Einbauküche ist ebenfalls Bestandteil und wird mit einem monatlichen Betrag in Höhe von 45,00 € 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 erfolgt ferner für den Mieter provisionsfrei.

**Ihr Ansprechpartner:**
Frau Simone Simon
DIS - Deutsche Immobilien Service Gesellschaft mbH / Mitglied der mhi immobilien gruppe
Mariaweilerstraße 83a-c/85
52349 Düren

Mobil: +49 (0)152 / 336 544 27
E-Mail: s.simon@mhi-gruppe.de
Web: www.mhi-gruppe.de

Bitte beachten Sie, dass die Mindestlaufzeit des Mietverhältnisses mindestens 36 Monate (ab dann Kündigungsfrist von 6 Monaten zum 30.06. oder 31.12. eines jeden Kalenderjahres) beträgt und dass sich die Nettomiete auf Basis einer Staffelvereinbarung im Mietvertrag jährlich um 2 % anpasst.

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

# Sonstige Angaben

Entdecken Sie die Vielfalt

Im Rahmen eines persönlichen Beratungsgesprächs präsentieren wir Ihnen unverbindlich die multifunktionale und repräsentative Mietfläche.

Dabei zeigen wir Ihnen zahlreiche Optionen auf, wie Sie Ihre Geschäftsidee in dieser gefragten Umgebung verwirklichen können.

Sie werden schnell feststellen:
Ihren Ideen und Anforderungen kann bei diesem Angebot individuell entsprochen werden!

Besuchen Sie auch gerne unsere Websites und informieren sich näher:

www.mhi-gruppe.de

# Objekttitel

Wir haben ihre neuen Geschäftsräume! Top Sichtbarkeit! Multifunktionale Nutzung möglich...

**Rechtshinweis**

Beachten Sie bitte, dass sämtliche Objektbeschreibungen, Objektinformationen und sonstige Angaben in diesem Immobilienangebot der DIS - Deutsche Immobilien Service Gesellschaft mbH 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.