

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

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

E-Mail: [s.simon@mhi-gruppe.de](mailto:s.simon@mhi-gruppe.de)  
Web: [www.mhi-gruppe.de](http://www.mhi-gruppe.de)

**mhi** real estate solutions

Nutzen Sie die Chance: Ihre neuen Geschäftsräume in zentraler & gut sichtbarer Lage in top Qualität



**mhi** GRUPPE

[www.MHI-GRUPPE.de](http://www.MHI-GRUPPE.de)

Kölner Landstraße 27, 52351 Düren / Gürzenich

externe Objnr	KL 27
Objektart	Laden/ Einzelhandel
Objekttyp	Verkaufsfläche
PLZ	52351
Ort	Düren / Gürzenich
Land	Deutschland
Nutzfläche	ca. 301,47 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	ca. 301,47 m <sup>2</sup>
Bürofläche	ca. 199,64 m <sup>2</sup>
Lagerfläche	ca. 101,83 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche	ca. 301,47 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche	ca. 199,64 m <sup>2</sup>
Nebenfläche	ca. 101,83 m <sup>2</sup>
Ladenfläche	ca. 199,64 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	ca. 1 m <sup>2</sup>
Anzahl	1
Gewerbereinheiten	
Stellplatzanzahl	5
Netto Kaltmiete	2.185,00 €
Nebenkosten	650,00 €
Warmmiete	2.835,00 €
Kautions	6.555,00 €
Kaltmiete	2.185,00 €
Stellplatzmiete	50,00 €
Baujahr	1967
Zustand	Gepflegt
wesentlicher	Gas
Energieträger	
Befeuerung	Gas
Boden	Stein, Teppichboden
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatzart	Stellplatz im Freien
Etagenzahl	1
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Verfügbar ab (Text)	nach Vereinbarung

## Beschreibung

IHRE GEWERBEFLÄCHE IN ZENTRALER & GUT SICHTBARER LAGE IM ÖSTLICHEN TEIL DÜRENS:

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

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

Die Einheit, die bisher durch einen E-Commerce Händler genutzt wurde, verfügt über einen eigenen, repräsentativen Eingang mit Windfang und elektrisch betriebener Glaschiebetüranlage.

Die zur Scharnhorsstraße hin gelegene großzügige Fensterfront kann im Bedarfsfall optimal für Werbung genutzt werden.

Im Kellerbereich stehen - neben den beiden WC- Anlagen - noch diverse Räume zur Verfügung, die im ausgewiesenen Mietpreis mit berücksichtigt sind. Die Gesamtfläche des Kellers, der ausgebaut ist, beträgt ca. 102 m<sup>2</sup>. Dort befindet sich auch ein voll funktionsfähiger, großer Tresorraum mit zahlreichen Einzelschließfachanlagen.

Die im rückwärtigen Bereich vorhandenen fünf PKW-Außen-Stellplätze stehen Ihnen zu einem monatlichen Mietpreis von je 50,00 € zur Verfügung, der im ausgewiesenen Mietpreis nicht berücksichtigt sind.

## Lage

Diese Gewerbeimmobilie liegt an der Kölner Landstraße im östlichen Teil der Dürener Innenstadt.

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

Die Anbindungen an den ÖPNV besteht durch die Buslinien 208, 2076 und SB 8. Über diese Buslinien ist die Innenstadt und der Bahnhof in kürzester Zeit (1,2km) erreichbar.

Alle wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung:

- // Einkaufsmöglichkeiten
- // Arztpraxen
- // Schulen
- // Kindergärten

um nur einige aufzuzählen.

---

## Ausstattung Beschreibung

Ein Bezug der Gewerbeimmobilie kann nach Vereinbarung sofort erfolgen, da der aktuelle Mieter bereits größtenteils die Flächen geräumt hat.

Wie anhand der Bilder ersichtlich, wurde die Einheit bisher als E-Commerce Handel genutzt und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

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

Es ist ferner beabsichtigt, die vorhandene Einbauküche als Bestandteil der Fläche anzusehen, diese 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 Staffelfvereinbarung im Mietvertrag jährlich um 1,25 % anpasst.

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](http://www.mhi-gruppe.de)

---

## Objekttitel

Nutzen Sie die Chance: Ihre neuen Geschäftsräume in zentraler & gut sichtbarer Lage in top Qualität

---

### 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 zu führen. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.