

Gelsenkirchen - Buer

Repräsentative, klimatisierte Büro- und Gewerbefläche in erstklassiger Geschäftslage von Buer

Número da propriedade: 26075014



PREÇO DO ALUGUEL: 1.265 EUR • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 26075014 - 45897 Gelsenkirchen - Buer

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26075014 - 45897 Gelsenkirchen - Buer

Numa vista geral

Número da propriedade	26075014	Preço do aluguel	1.265 EUR
Disponibilidade	01.01.2027	Custos adicionais	265 EUR
Quartos	3	Área total	ca. 105 m ²
Ano de construção	2017	Modernização / Reciclagem	2017
		Tipo de construção	Sólido
		Área arrendáve	ca. 105 m ²
		Espaço de escritório	ca. 105 m ²

Número da propriedade: 26075014 - 45897 Gelsenkirchen - Buer

Dados energéticos

Fonte de Energia	Remoto	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Certificado Energético válido até	07.03.2027	Consumo final de energia	48.00 kWh/m²a
		Classificação energética	A
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2017

Número da propriedade: 26075014 - 45897 Gelsenkirchen - Buer

O imóvel



Número da propriedade: 26075014 - 45897 Gelsenkirchen - Buer

O imóvel



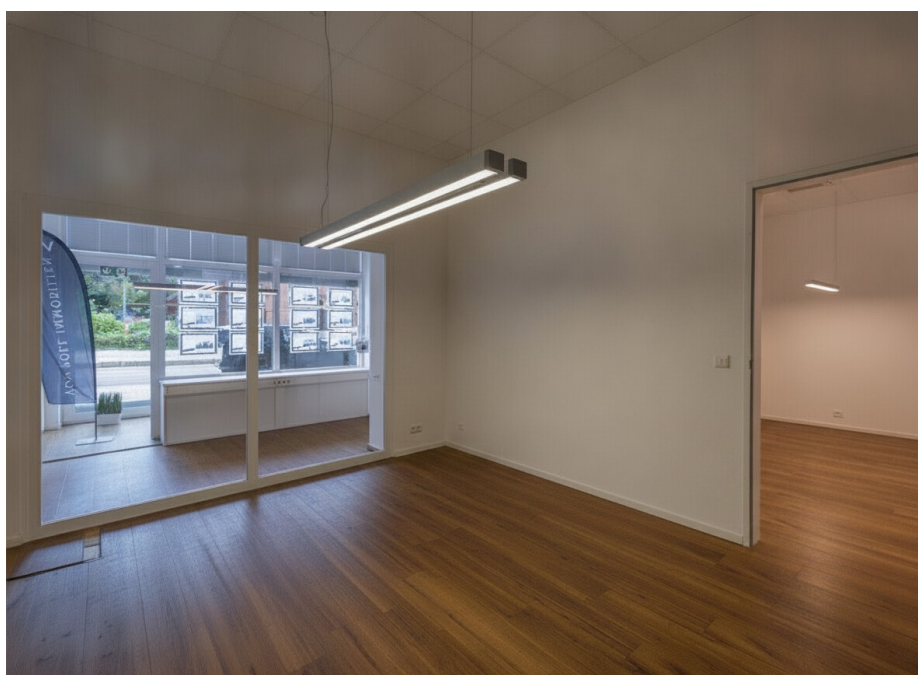
Número da propriedade: 26075014 - 45897 Gelsenkirchen - Buer

O imóvel



Número da propriedade: 26075014 - 45897 Gelsenkirchen - Buer

O imóvel



Número da propriedade: 26075014 - 45897 Gelsenkirchen - Buer

O imóvel



Número da propriedade: 26075014 - 45897 Gelsenkirchen - Buer

O imóvel



Número da propriedade: 26075014 - 45897 Gelsenkirchen - Buer

O imóvel



Número da propriedade: 26075014 - 45897 Gelsenkirchen - Buer

O imóvel



Número da propriedade: 26075014 - 45897 Gelsenkirchen - Buer

Uma primeira impressão

In zentraler und äußerst frequentierter Geschäftslage von Gelsenkirchen-Buer präsentiert sich diese hochwertige Gewerbefläche in einem modernen Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 2017. Nur wenige Schritte von der Fußgängerzone entfernt vereint die Immobilie eine repräsentative Außenwirkung mit einer modernen Ausstattung und einer hervorragenden Erreichbarkeit.

Auf rund 105 m² erwarten Sie helle, großzügige Räume mit beeindruckender Deckenhöhe und einem durchdachten Grundriss. Der offen gestaltete Empfangs- und Arbeitsbereich schafft eine einladende Atmosphäre für Kunden und Mitarbeiter gleichermaßen. Ein stilvoller, vollständig verglaster Konferenzraum mit Glastür bietet ideale Voraussetzungen für Besprechungen, Präsentationen oder vertrauliche Kundengespräche.

Drei Klimaanlage sorgen in den Hauptbereichen für ein angenehmes Raumklima. Abgehängte Akustikdecken, hochwertige LED-Beleuchtung (Übernahme nach Absprache möglich) sowie dekorative Wandflächen mit anthrazitfarbenen Dekorklinkern unterstreichen den modernen und professionellen Charakter der Immobilie.

Ergänzt wird das Raumangebot durch eine funktionale Teeküche mit angrenzendem Technik- bzw. Druckerbereich, mehrere Abstellräume, getrennte Damen- und Herren-WCs mit Tageslicht sowie eine Be- und Entlüftungsanlage. Zusätzliche Lagerflächen stehen im Kellergeschoss zur Verfügung.

Ein besonderes Komfortmerkmal stellt der Personenaufzug dar: Ausschließlich der Mieter dieser Gewerbeinheit kann den Aufzug auf dieser Etage nutzen und dort ein- bzw. aussteigen. Dies ermöglicht einen komfortablen und diskreten Zugang zu den Räumlichkeiten.

Die Kombination aus moderner Architektur, hochwertiger Ausstattung, flexibler Raumaufteilung und einer der besten Geschäftslagen in Gelsenkirchen-Buer macht diese Immobilie zur idealen Adresse für Unternehmen mit gehobenem Anspruch.

Die repräsentative Gewerbefläche steht ab dem 01.01.2027 zur Verfügung und kann ab diesem Zeitpunkt bezogen werden.

Número da propriedade: 26075014 - 45897 Gelsenkirchen - Buer

Detalhes do equipamento

Gehobene Ausstattung

- **Große Schaufenster (raumhoch)**
- **Teilweise Plissees**
- **Moderner Click-Vinyl-Boden**
- **Glatte, weiß gestrichene Wände**
- **Abgehängte Decke mit Akustikplatten**
- **Klimaanlage (3 Innengeräte, einzeln steuerbar)**
- **Moderne WCs für Damen und Herren mit Tageslicht**
- **Personenaufzug**
- **Keller-Abstellräume (Lager)**

Número da propriedade: 26075014 - 45897 Gelsenkirchen - Buer

Tudo sobre a localização

Das Ladenlokal befindet sich in äußerst werbewirksamer und zentraler Lage der Gelsenkirchener Innenstadt von Buer an der Horster Straße, einer der wichtigsten innerstädtischen Verkehrsachsen. Die Immobilie profitiert von einer ausgezeichneten Sichtbarkeit sowie einer hohen Frequenz durch den täglichen Individualverkehr, den öffentlichen Personennahverkehr und zahlreiche Passanten.

Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch einen ausgewogenen Nutzungsmix aus Einzelhandel, Dienstleistungsunternehmen, Gastronomie, medizinischen Einrichtungen sowie Büro- und Wohnnutzungen aus. Zahlreiche etablierte Fachgeschäfte, Dienstleister und gastronomische Betriebe schaffen ein lebendiges Umfeld und sorgen für eine kontinuierliche Besucherfrequenz. Im näheren Umfeld ergänzen namhafte Filialisten das attraktive Versorgungsangebot und stärken die Anziehungskraft des Standortes.

Die Buersche Fußgängerzone mit ihrer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants ist in wenigen Gehminuten erreichbar und zählt zu den bedeutendsten Einzelhandelsstandorten im nördlichen Gelsenkirchen. Dadurch profitiert der Standort sowohl von Laufkundschaft als auch von gezielten Kundenbesuchen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien befinden sich in fußläufiger Entfernung und gewährleisten eine optimale Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Darüber hinaus besteht eine sehr gute Anbindung an die Bundesstraßen sowie die Autobahnen A2 und A52, wodurch auch das regionale Einzugsgebiet schnell erreichbar ist.

Insgesamt handelt es sich um einen etablierten Geschäftsstandort mit hoher Sichtbarkeit, guter Erreichbarkeit und einem attraktiven Umfeld, der sich für zahlreiche Nutzungsarten wie Einzelhandel, Dienstleistungsunternehmen, Versicherungen, Finanzdienstleister, Kanzleien, Agenturen, Gesundheitsdienstleistungen oder moderne Büronutzungen hervorragend eignet.

Número da propriedade: 26075014 - 45897 Gelsenkirchen - Buer

Outras informações

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número da propriedade: 26075014 - 45897 Gelsenkirchen - Buer

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Ronny Noy

Horster Straße 28, 45897 Gelsenkirchen

Tel.: +49 209 - 94 76 858 0

E-Mail: gelsenkirchen@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com