



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilienexposé

# Düsseldorf-Friedrichstadt: Provisionsfrei für den Mieter! Ladenlokal in frequentierter Lage!

Objekt-Nr.:  
63615-9235



## Einzelhandel zur Miete

Düsseldorf-Friedrichstadt: Provisionsfrei für den Mieter! Ladenlokal in frequentierter Lage!

Miete zzgl. NK  
2.000 €

 3  
Zimmer

 180 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.)

 180 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche (ca.)

 1957  
Baujahr

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Miete zzgl. NK	2.000 €
	Nebenkosten	665 €
<b>Kaution</b>	7.995 €	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	63615-9235	
<b>Weitere Flächen</b>	Zimmer	3
	Nutzfläche (ca.)	180 m <sup>2</sup>
	Gesamtfläche (ca.)	180 m <sup>2</sup>
	Verkaufsfläche (ca.)	142,38 m <sup>2</sup>
<b>Räume und Flure</b>	Etage	0
<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	Nach Vereinbarung
<b>Zustand und Bauart</b>	Kategorie	Standard
	Baujahr	1957
	Zustand	gepflegt
<b>Ausstattungsdetails</b>	Boden	Laminat

Sonstige

Heizungsart

Zentralheizung

## Beschreibung

Das Ladenlokal befindet sich ebenerdig in einem Wohn- und Geschäftshaus. Die bodentiefen Schaufenster nebst Eingangstür haben eine Breite von etwa 5 Metern. Aktuell verfügt der Verkaufsraum über etwa 45 m<sup>2</sup>. Er ist durch eine Leichtbauwand (mit Tür) vom bisher als Bürofläche genutzten Teil getrennt. Die gesamte Verkaufsfläche kann durch Entfernen auf etwa 110 m<sup>2</sup> erweitert werden. Ein Podest mit ca. 45 m<sup>2</sup> im hinteren Bereich des Ladenlokals, ist bisher ebenfalls als Büro genutzt worden. Des Weiteren verfügt das Ladenlokal über einen Personalraum (ca. 21m<sup>2</sup>), der ebenfalls (oder alternativ) als Büro genutzt werden kann. Zum Ladenlokal gehört ein kleiner Innenhof, der ideal für die kreative Pause genutzt werden kann.

Bitte beachten Sie, dass weder Gastronomie noch Lebensmittelverkauf jeder Art (Bäckerei, Kiosk oder ähnliches) möglich sind. Die Geschäftszeiten müssen sich im üblichen Rahmen (zwischen 7.00 Uhr und 22.00 Uhr) bewegen.

## Ausstattung

Die Räumlichkeiten werden Ihnen in gepflegtem Zustand übergeben. Die Wände sind weiß gestrichen, Deckenbeleuchtung sowie eine Klimaanlage sind ebenfalls vorhanden. Beheizt wird über eine Gaszentralheizung. Als Boden ist ein robuster Belag in Holzoptik ausgelegt. Zwei separate Damen- und Herren-WCs sind natürlich auch vorhanden.

Eckdaten des Energieausweises:

Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig von: 16.11.2018 bis 16.11.2028

Endenergieverbrauch Wärme: 80 kWh/(m<sup>2</sup>a) inklusive Warmwasser

Endenergieverbrauch Strom: 57 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas

Energieeffizienzklasse: KEINE ANGABE

Baujahr: 1957

## Lage

Das Ladenlokal befindet sich an einer der etabliertesten Einkaufsstraßen in Düsseldorf-Friedrichstadt. Die Straße ist durch eine erstklassige Verkehrsanbindung sowie fußläufige Anbindung an die Königsallee und die Altstadt gekennzeichnet. Die benachbarten Ladenlokale sind von einer Vielzahl verschiedener Einzelhandelsbranchen mit einem breit gefächerten Verkaufs- und Dienstleistungsangebot belegt.

## Energieverbrauchsausweis

<b>Endenergieverbrauch-Strom</b>	57 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Endenergieverbrauch-Wärme</b>	80 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieverbrauch inkl. Warmwasser</b>	✓
<b>Befeuerungsart</b>	Gas
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	Gas
<b>Energieeffizienzklasse</b>	KEINE ANGABE
<b>Gültig bis</b>	16.11.2028

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Gero Fischer
<b>Telefon</b>	0211-60101069
<b>Ort</b>	40212 Düsseldorf
<b>E-Mail</b>	info@fischer-sturm-immobilien.de
<b>Homepage</b>	<a href="https://www.schnorrenberger.de">https://www.schnorrenberger.de</a>

## Lage und Umgebung

40217 Düsseldorf - Friedrichstadt





Eingang und Schaufenster



Vor der Tür



Ladenkokal vorderer Bereich



Heutiger Verkaufsraum



Gesonderter Büroraum



Empore, Blick Verkaufsraum



Empore, Blick zum Innenhof



Blick zum Podest



Blick Zwischenraum



Innenhof



Verkaufsraum, Blick nach hinten