Gelsenkirchen – Buer

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

Objektnummer: 26075014



MIETPREIS: 1.500 EUR • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26075014 - 45897 Gelsenkirchen – Buer

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26075014 - 45897 Gelsenkirchen – Buer

Auf einen Blick

Objektnummer	26075014
Zimmer	3
Baujahr	2017

Mietpreis	1.500 EUR
Nebenkosten	265 EUR
Einzelhandel	Ausstellungsfläche
Gesamtfläche	ca. 105 m²
Modernisierung / Sanierung	2017
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 105 m²
Gewerbefläche	ca. 105 m²
Vermietbare Fläche	ca. 105 m²
Bürofläche	ca. 105 m²

Objektnummer: 26075014 - 45897 Gelsenkirchen – Buer

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	07.03.2027

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	48 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2017

Objektnummer: 26075014 - 45897 Gelsenkirchen – Buer

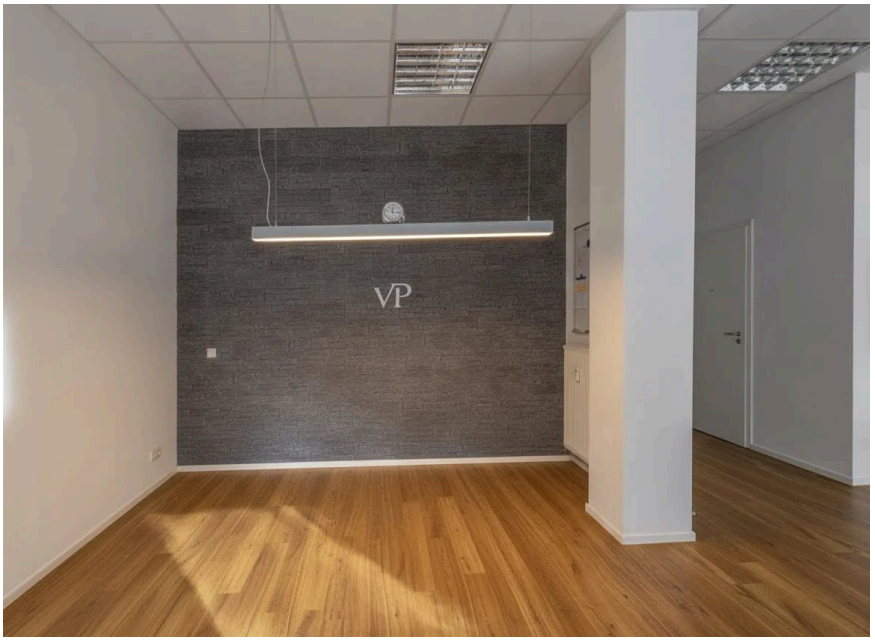
Die Immobilie





Objektnummer: 26075014 - 45897 Gelsenkirchen – Buer

Die Immobilie





Objektnummer: 26075014 - 45897 Gelsenkirchen – Buer

Die Immobilie

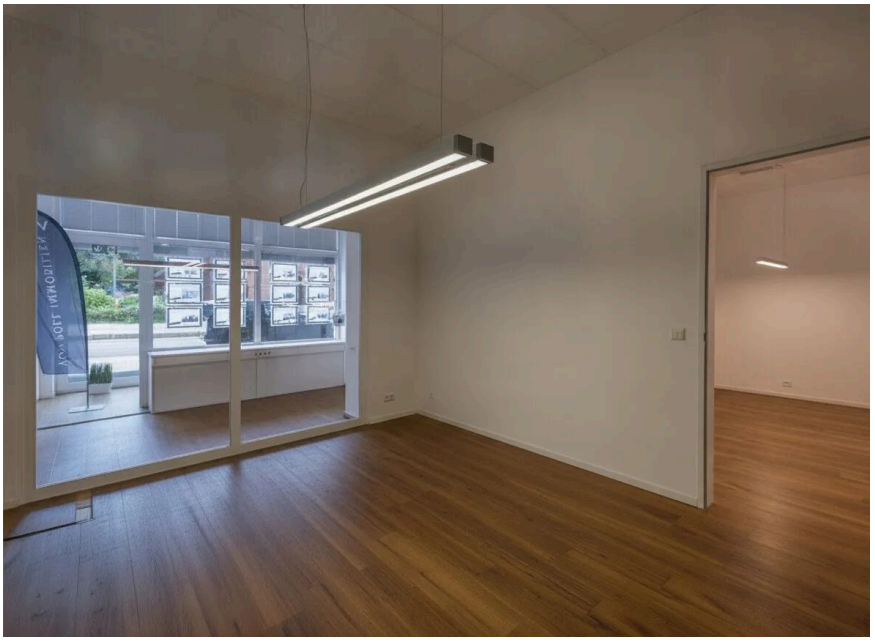




Objektnummer: 26075014 - 45897 Gelsenkirchen – Buer

Die Immobilie

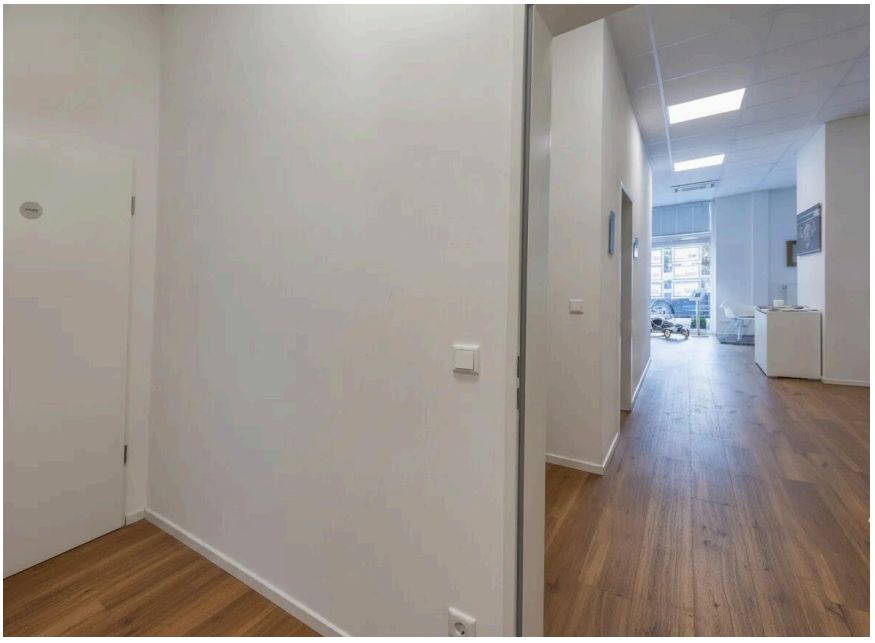




Objektnummer: 26075014 - 45897 Gelsenkirchen – Buer

Die Immobilie





Objektnummer: 26075014 - 45897 Gelsenkirchen – Buer

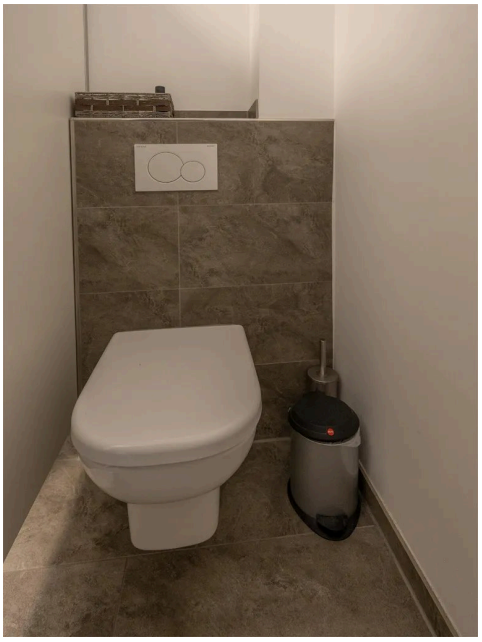
Die Immobilie





Objektnummer: 26075014 - 45897 Gelsenkirchen – Buer

Die Immobilie





Objektnummer: 26075014 - 45897 Gelsenkirchen – Buer

Die Immobilie



Objektnummer: 26075014 - 45897 Gelsenkirchen – Buer

Ein erster Eindruck

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 Klimaanlagen 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 Gewerbeeinheit 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.

Objektnummer: 26075014 - 45897 Gelsenkirchen – Buer

Ausstattung und Details

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)

Objektnummer: 26075014 - 45897 Gelsenkirchen – Buer

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26075014 - 45897 Gelsenkirchen – Buer

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26075014 - 45897 Gelsenkirchen – Buer

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ronny Noy

Horster Straße 28, 45897 Gelsenkirchen
Tel.: +49 209 - 94 76 858 0
E-Mail: gelsenkirchen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com