

# HOME & INVEST



OBJEKT 334

**\*\*Büro- und Praxisflächen in Rüttenscheid\*\***  
Mit Flexibilität und kalkulierbaren Kosten

ANNASTR. 66A  
45130 ESSEN

HOME & INVEST

Annastr. 66a | 45130 Essen  
info@homeundinvest.de | www.homeundinvest.de

# HOME & INVEST

## Eckdaten

Baujahr:	1963
Zimmer:	2
Gesamtfläche:	ca. 44 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	ca. 44 m <sup>2</sup>
Verfügbar ab:	sofort oder nach Vereinbarung
Heizungsart:	Zentralheizung Fernwärme
Etagenanzahl:	2
Zustand:	Vollständig renoviert
Bodenbelag:	Laminat
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energiekennwert:	157,9 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Fahrzeit Autobahn:	5 min
Fahrzeit Flughafen:	30 min
Fahrzeit Hauptbahnhof:	5 min
Fußweg Öffentl. Verkehr:	3 min
Kaution:	1.470,00 €
Kaltmiete:	490,00 €
Nebenkosten:	265,00 €
Warmmiete:	755,00 €

## Provision

Auftraggeber des Maklers ist der Vermieter

## Ansprechpartner

Hatice Tiryaki  
T: +49 1512 8996008  
tiryaki@homeundinvest.de

## HOME & INVEST

Annastr. 66a | 45130 Essen  
info@homeundinvest.de | www.homeundinvest.de

# HOME & INVEST

## Objektbeschreibung

Sie wollen sich vergrößern, verkleinern oder neu starten. Sie wollen Erfolg in guter und zentraler Lage? Sie wollen das geringste Risiko, Flexibilität und vielleicht auch etwas Networking?

Herzlich Willkommen im Business Center Rüttenscheid

Die renovierten und mit hochwertigen Laminatböden ausgestatteten Räume bieten Ihnen ein harmonisches Arbeitsumfeld. Entspannen Sie bei einem Kaffee auf der gemeinschaftlichen Hoch-Terrasse über dem Hof und den Kfz-Stellplätzen, welche Sie optional und je nach Verfügbarkeit zu Ihrem Büro mieten können. Getrennte Sanitäreinrichtungen für Sie und Ihre Kunden sind selbstverständlich vorhanden. Um die Reinigung der gemeinschaftlichen Räumlichkeiten, wie z.B. Flure und WC-Anlagen wird sich gekümmert. Sie können sich ganz auf Ihren Erfolg konzentrieren. Ein offener Gemeinschaftsraum mit kleiner Einbauküche und Sitzmöglichkeiten ist vorhanden.

Wir freuen uns, wenn Ihr Geschäft gut läuft.....mieten Sie Räume je nach Verfügbarkeit hinzu. Sollten Sie sich gänzlich verändern müssen, kündigen Sie mit einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Quartalsende.

Die Miete beträgt 490,00€. Sie zahlen eine Nebenkostenpauschale von 265,00€. Darin enthalten ist u.a. bereits Ihr Strom- und Heizverbrauch. Sie kümmern sich lediglich um Ihre Schreibtische und können loslegen.

Wir freuen uns Sie und Ihr Unternehmen kennenzulernen.

Sollten Sie einen Besichtigungstermin wünschen, erreichen Sie uns telefonisch wie folgt:

Montag - Freitag

9.00 Uhr - 18.00 Uhr

## Lage

Die Gewerbefläche liegt im begehrten Essen-Rüttenscheid im Herzen des Stadtteils. Das Publikum reicht von jung bis alt und eignet sich dem Absatz besonders gut. Rüttenscheid ist nunmehr nicht nur eine interessante und eine äußerst gefragte Wohngegend, sondern auch als Wirtschaftsstandort sehr begehrt und gefragt. Neben der Gastronomie sind eine Vielzahl wichtige staatliche Einrichtungen, der Einzelhandel, Büros und Praxen beheimatet und über die Grenzen von Essen hinaus bekannt. Rings um das Giradet-Areal haben sich zahlreiche Büros und Praxen angesiedelt. Ebenso E.ON Ruhrgas ist mit seiner Hauptverwaltung vertreten. Die Messe Essen ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Die Verkehrsanbindung ist auf Grund der Lage als optimal zu bezeichnen. Südlich der Innenstadt gelegen, grenzt Rüttenscheid an die Stadtteile Holsterhausen, Margarethenhöhe, Bredeney, Stadtwald, Bergerhausen, Huttrop, sowie das Südviertel.

## Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und beruhen ausschließlich auf Informationen, die von dem jeweiligen Eigentümer mitgeteilt wurden. Irrtum, Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung wird vorbehalten.

# HOME & INVEST



Bürraum



Eingangsbereich

# HOME & INVEST



Eingangsbereich



WC-Anlagen

# HOME & INVEST



Business Center Ruettenscheid

