

## Attraktive Gewerbefläche in Düren-Niederau!



### ECKDATEN

Objektart: Ladenlokal

Adresse: 52355 Düren / Niederau

Baujahr: 1957

Verkaufsfläche (ca.): 44,44 m<sup>2</sup>

Bürofläche (ca.): 44,44 m<sup>2</sup>

Nutzfläche (ca.): 50,17 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche (ca.): 50,17 m<sup>2</sup>

Energieausweis: Bedarfsausweis

Wesentlicher Energieträger: ELEKTRO

**Kaufpreis**  
**€ 75.000,-**

> Ladenlokal

> Düren / Niederau

> 44,44 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: 63401025



## Objekteckdaten:

Objektart	Ladenlokal
Adresse	52355 Düren / Niederau
Baujahr	1957
Verkaufsfläche (ca.)	44,44 m <sup>2</sup>
Bürofläche (ca.)	44,44 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	50,17 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche (ca.)	50,17 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	75.000,- €
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELEKTRO
Endenergiebedarf	631 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2035-11-22
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Baujahr	2006
Energieausweis Gebäudeart	Gewerbe
Bodenbelag	Fliesen, Teppich
Zustand	teil / vollrenoviert
bezugsfrei ab	nach Absprache
Provision für Käufer	3.500 EUR inkl. gesetzl. MwSt., fällig nach Vertragsunterzeichnung

## Objektbeschreibung:

Ladenlokal mit bestehendem alteingesessenen Kosmetikstudio zu verkaufen.

Die Fläche eignet sich aber ebenso zur Realisierung ihrer Geschäftsidee, ob Laden, Büro oder Praxis.

Das im Jahre ca. 1957 erbaute Gebäude verfügt insgesamt über 5 Wohnungen und ein Ladenlokal. Es handelt sich um eine WEG aus 2 Eigentümern. Über die Jahre wurden hier die Installationen im Elektro- und Sanitärbereich überarbeitet, im Jahre 2013 die gesamte Fensterfront (Ladenfläche) zur Straße erneuert und in 2010 neue Elektroheizkörper eingebaut. Die Fläche ist sehr gepflegt und wie bereits oben erwähnt, wird in der Fläche ein Kosmetikstudio (große Teile der Einrichtung und der Deko können übernommen werden) betrieben, welches übernommen werden könnte. Ebenso sind auch andere Nutzungen denkbar, wie z. B. die Nutzung als reine Verkaufsstätte, als Büro und Filiale einer Versicherung.

## Ausstattung:

urspr. Baujahr ca. 1957, Umbau und Erweiterung in den darauffolgenden Jahren, Teilung des Gesamtobjektes nach WEG im Jahre 1990, Fensterfront in 2013 komplett erneuert, Fensterflächen im hinteren Bereich einige Jahre zuvor, Einbau von 2 Elektroheizungen in 2010, sehr gepflegtes Objekt...

## Lagebeschreibung:

Düren - Niederau:

Die ruhige aber recht zentrale Wohnlage ist äußerst beliebt, die Umfeldbebauung ist sehr gepflegt. In fußläufiger Entfernung ist die Grundschule, ein Kindergarten, ein "Netto"-Markt oder auch eine Bus- bzw. Bahnhaltestelle der Rurtalbahn. Die Dürener Innenstadt ist zügig erreicht, hier sind alle Dienstleistungen, Kulturangebote und Schulformen einer modernen Mittelstadt zu finden. In wenigen Minuten erreicht sind die Wanderwege der Rur oder des Burgauer Waldes, ideal für Familien und Ruhesuchende.

## Sonstiges:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von den Eigentümern / Verkäufern übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben (Baujahr, Flächenangaben, Art und Erstellungsjahr / Einbaujahr der technischen Ausstattungen usw.). Der Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Unser Service für Sie als Verkäufer oder Vermieter: Wir ermitteln kostenfrei den Marktwert Ihrer Immobilie, überlegen mit ihnen zusammen, welche Vermarktungsstrategie für Ihr Objekt am sinnvollsten ist und stehen Ihnen auch über den Notartermin bis hin zur Übergabe des Objektes an die neuen Eigentümer zur Seite.

Großgart Immobilien OHG steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites Netzwerk IVD ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail - wir freuen uns, Sie kennenzulernen.

Erste hilfreiche Tipps erhalten Sie auf unserer Homepage:  
[www.grossgart-immobilien.de](http://www.grossgart-immobilien.de)

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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. Im Fall des Kaufs/Anmietung (nur gewerbliche Objekte) der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die im Exposé ausgewiesene Provision an die Großgart Immobilien OHG zu zahlen. Die

# Eckdaten

> Ladenlokal

> Düren / Niederau

> 44,44 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: 63401025



Provision ist mit Rechtswirksamkeit des notariellen Kaufvertrages bzw. eines Mietvertrages (gewerbliche Vermietung) fällig.

Maklervertrag: Sie schließen mit Großgart Immobilien OHG einen provisionspflichtigen Maklervertrag, wenn Sie in Kenntnis der Provisionspflicht unsere Leistungen in Anspruch nehmen.

Widerrufsrecht: Ihr Widerrufsrecht ist in §355 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) geregelt und schützt Sie als Verbraucher vor vertraglichen Bindungen. Sie, als Verbraucher, haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

## Objektbilder:



Hausansicht



seitliche Ansicht



Gibelseite



Fronansicht



Eingang

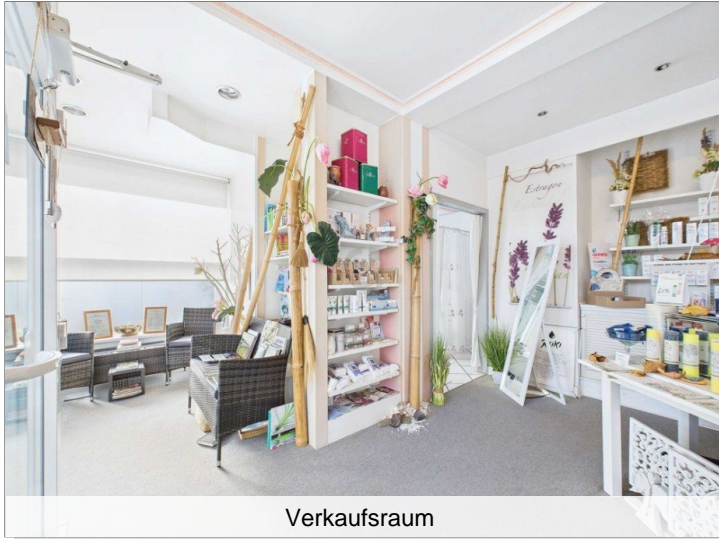
# Eckdaten

> Ladenlokal

> 44,44 m<sup>2</sup> Fläche

> Düren / Niederau

> Objektnummer: 63401025



Verkaufsraum



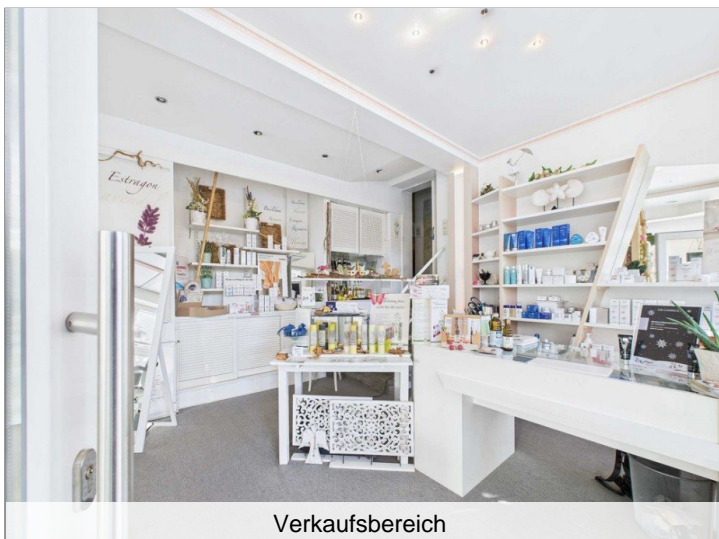
Zugang Büro/Küche



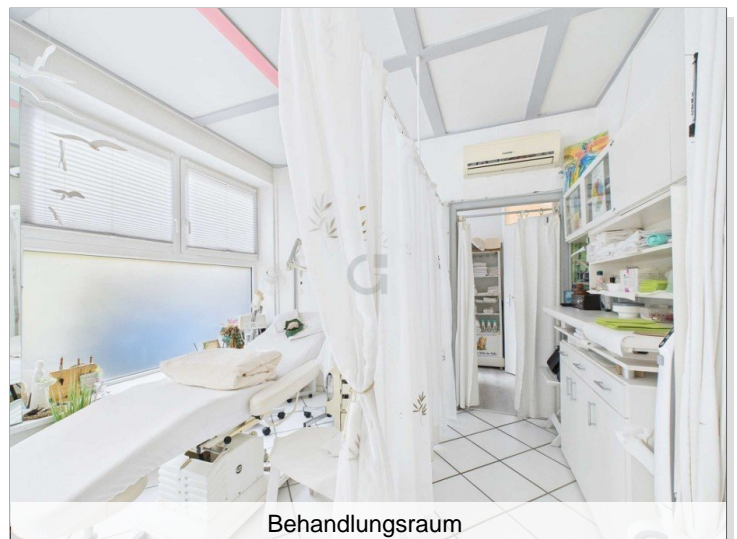
Wartebereich



Blick in den Behandlungsraum



Verkaufsbereich



Behandlungsraum

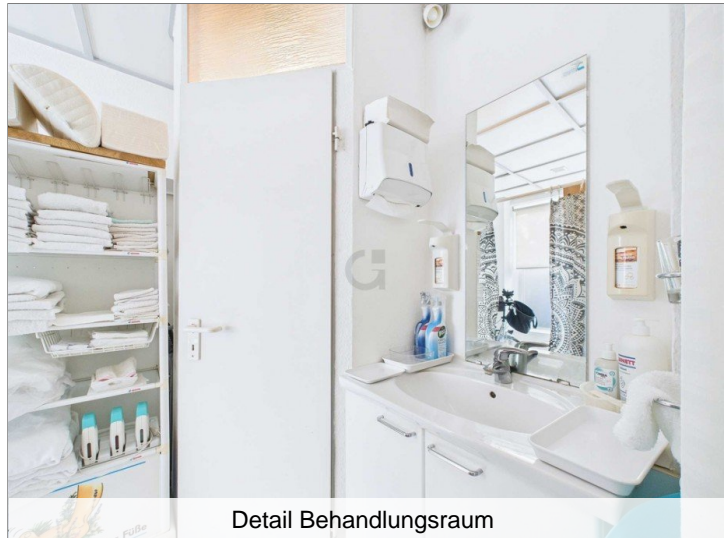
# Eckdaten

> Ladenlokal

> Düren / Niederau

> 44,44 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: 63401025



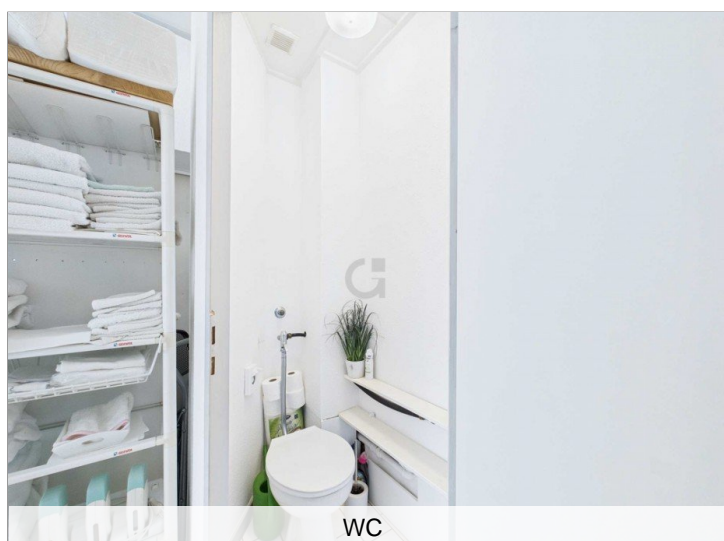
Detail Behandlungsraum



Lagerbereich



Durchgang zum Lager



WC

# Eckdaten

> Ladenlokal

> Düren / Niederau

> 44,44 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: 63401025



Grundriss Ladenfläche

