EXPOSÉ

Repräsentative Gewerbefläche für Büro oder Praxis in Toplage von Düren

ECKDATEN

Objektart: Bürohaus

Adresse: 52351 Düren

Baujahr: 2019

Bürofläche (ca.): 140 m²

Gesamtfläche (ca.): 140 m²

Nebenkosten (ca.): 700,- €

Warmmiete (ca.): 2.734,30 €

Aufzug: Personenaufzug

Garage / Stellplatz: ja

Kaltmiete € 2.034,30

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Großgart Immobilien OHG
Kaiserplatz 31 ° 52349 Düren ° Tel.: 02421 / 15088
Fax: 02421 / 15087 ° info@grossgart-immobilien.de ° www.grossgart-immobilien.de

Eckdaten

> Bürohaus
> Düren
> 140 m² Fläche
> Objektnummer: 63130525A

Objekteckdaten:

Objektart	Bürohaus
Adresse	52351 Düren, Moltkestraße 45
Baujahr	2019
Bürofläche (ca.)	140 m²
Gesamtfläche (ca.)	140 m²
Kaltmiete	2.034,30 €
Nebenkosten (ca.)	700,- €
Warmmiete (ca.)	2.734,30 €
Aufzug	Personenaufzug
Garage / Stellplatz	ja
Sonstiges	Miete 70,- € / Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Nahwärme
Endenergiebedarf	132 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2029-03-18
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Baujahr	2019
Energieausweis Gebäudeart	Gewerbe
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	ab sofort
Provisionshinweis	2,38 Monatskaltmieten inkl. 19% MwSt.

Objektbeschreibung:

Repräsentative und helle Buächen in exponierter Lage von Düren

Gesamtfläche ca. 140 qm, flexible Raumaufteilung und ggf. Erweiterung möglich, da variable Wände verbaut worden sind

Derzeitige Aufteilung: (reine Büronutzung)

Großzur, zentraler Eingangs- / Flurbereich mit Zugangsmöglichkeit zu allen Bereichen
Linke Seite: 5 Büroräume unterschiedlicher Größe, 2 WC´s

Die Aufteilung könnte ggf. verändert werden, da nicht alle Zwischenwände statisch relevant sind. In Abhängigkeit von Mietdauer und Miethöhe könnte auch die Ausstattung angepasst werden. Die jetzige Ausstattung ist grundsätzlich auf die Erfordernisse einer modernen, ansprechenden Buage ausgelegt. Der stufenlose Zugang im EG und dann die barrierefreie Erreichbarkeit des II.OG durch einen Aufzug, viel Licht durch großzu Fensterflächen, rd. 2,90 m Raumhöhen, integrierte Deckenleuchten, Zentralheizung, LAN-Verkabelung bieten viele Möglichkeiten zur individuellen Nutzung.

Futarbeiter stehen in der hauseigenen und über den Aufzug erreichbaren Tiefgarage aktuell 2 Stellplätze zur Verfügung. Die benötigten Parkflächen können fest angemietet werden (Stu 70,-- EUR mtl.)

Im Haus selbst befindet sich im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss ein medizinisches Rehazentrum und im 3. Obergeschoss ein Notariat.

Seitens des Eigentu wird ein langfristiges Mietverhältnis angestrebt, mit einer Mindestmietdauer ab 5 Jahren.

Erlaubt sind in der Anlage ausschließlich "stille" Gewerbe, wie z.B. eine Rechtsanwaltskanzlei, ein klassisches Büro oder ggf. auch eine Arztpraxis.

Lagebeschreibung:

LAGE
Die Stadt Düren ist mit Ihren rund 93.000 Einwohnern eine mittelgroße Stadt in Nordrhein-Westfalen. Von der Rur durchflossen, am Nordrand der Eifel gelegen, punktet Düren durch die unmittelbare Nähe zu zwei Großstätten wie Köln und Aachen. Die positiven demografischen Prognosen, die gut ausgebaute Infrastruktur, mit einem ansprechenden Stadtbild, der gesunde Arbeitsmarkt und die exponierte Lage Dürens als Mittelzentrum sprechen für einen nachhaltigen Pendlerstandort.

ANBINDUNG
Düren ist hervorragend an das regionale und überregionale Autobahnnetz (u.a. A4, B56, B264) angebunden. Die zahlreichen regionalen Zuglinien (u.a. RE1, RE9, S13, S19) sorgen zudem für eine gute Erreichbarkeit in die Mittel- und Oberzentren der Region.

KULTUR
Als Mittelstadt mit grünen Wohngebieten, einer Innenstadt mit individuellen Läden, Gastronomie direkt am Wasser, sehr gut ausgebauten Radwegen und unzähligen, vielfältigen Kultur- und Naherholungsmöglichkeiten in der Stadt, sowie direkt benachbart im Nationalpark Eifel ist Düren ein attraktiver Ort zum Leben, welcher besonders von Familien mit Kindern geschätzt wird.

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.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Bürohaus
> Düren
> 140 m² Fläche
> Objektnummer: 63130525A

Unser Service für Sie als Verkäufer oder Vermieter: Wir ermitteln kostenfrei den Marktwert Ihre 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

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 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:

BQD Bild Moltkestraße

Gebäudekomplex von der Straße aus

Gebäudekomplex Bismarck Quartier

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Bürohaus
> Düren
> 140 m² Fläche
> Objektnummer: 63130525A

Gebäudekomplex Bismarck Quartier

Gebäudekomplex

Einfahrt TG

Frontansicht

Frontansicht

Frontansicht

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Großgart Immobilien OHG
Kaiserplatz 31 ° 52349 Düren
Tel.: 02421 / 15088 ° Fax: 02421 / 15087
info@grossgart-immobilien.de ° www.grossgart-immobilien.de

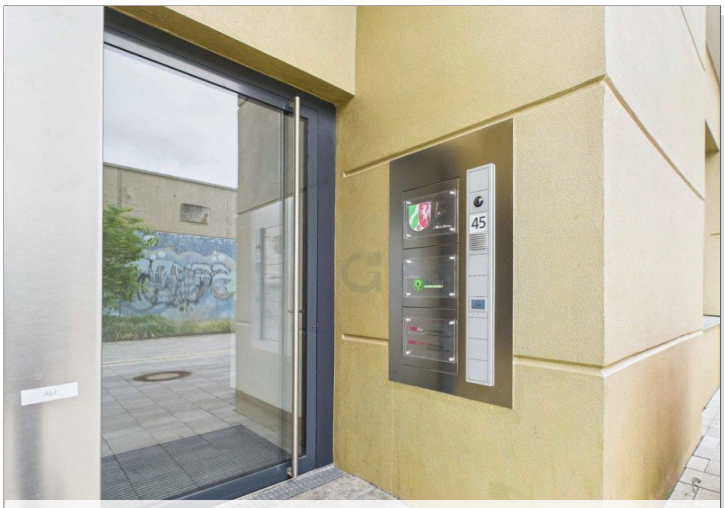
Eckdaten

> Bürohaus
> Düren
> 140 m² Fläche
> Objektnummer: 63130525A

Ansicht Umfeld

Zugang

Ansicht Umfeld



Zugang

seitliche Ansicht

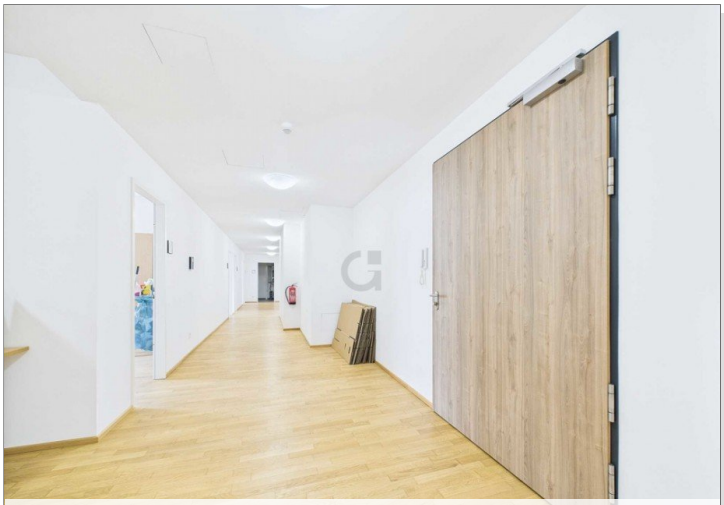
Zugang

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

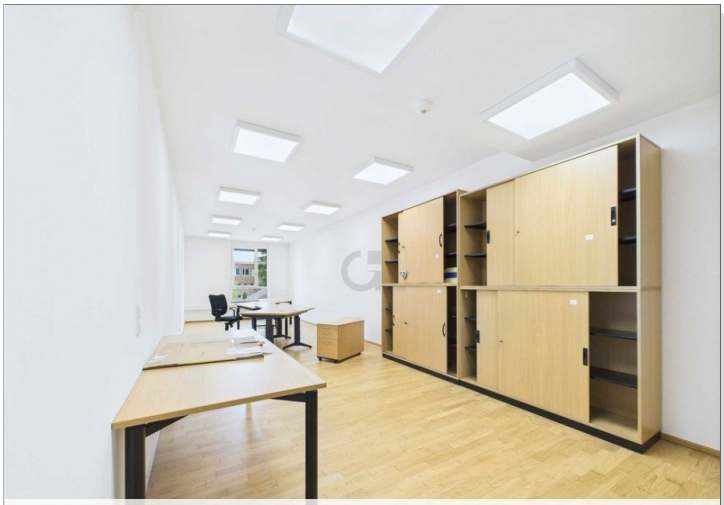
Großgart Immobilien OHG
Kaiserplatz 31 ° 52349 Düren
Tel.: 02421 / 15088 ° Fax: 02421 / 15087
info@grossgart-immobilien.de ° www.grossgart-immobilien.de

Eckdaten

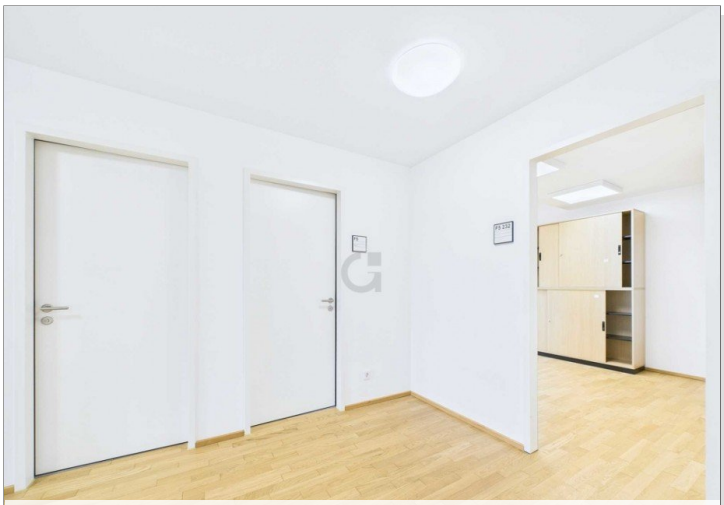
> Bürohaus
> Düren
> 140 m² Fläche
> Objektnummer: 63130525A



Flur (zentraler Zugang)

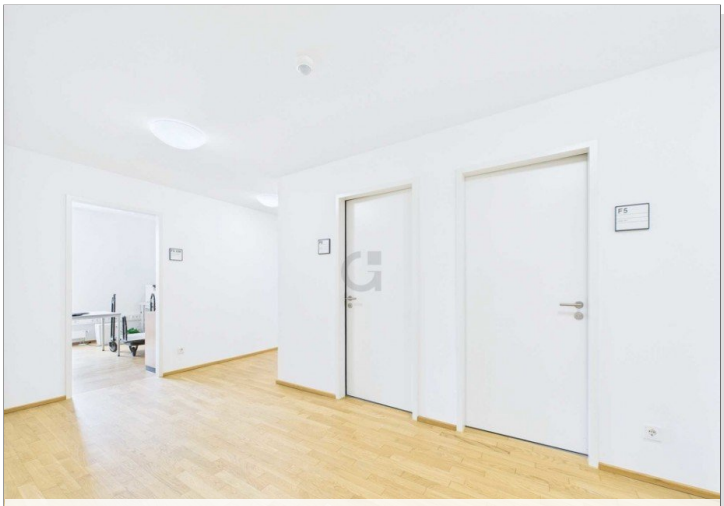


Büro (Beispiel)

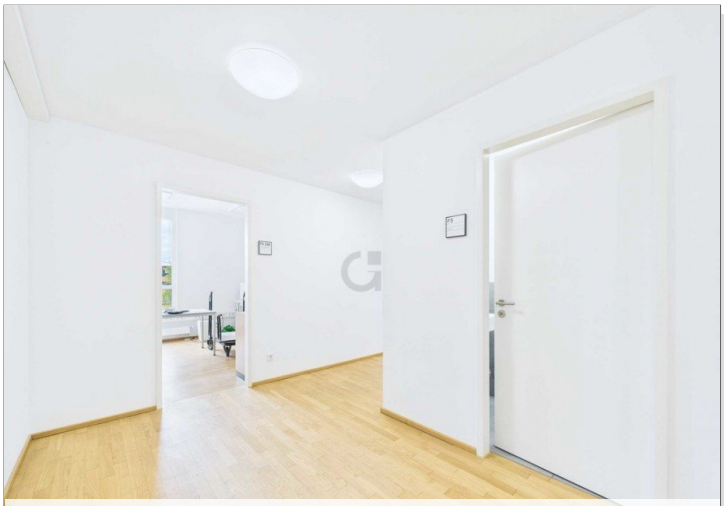


Zugang linke Hälfte

WC (Beispiel)



Flur linke Hälfte



Flur linke Hälfte

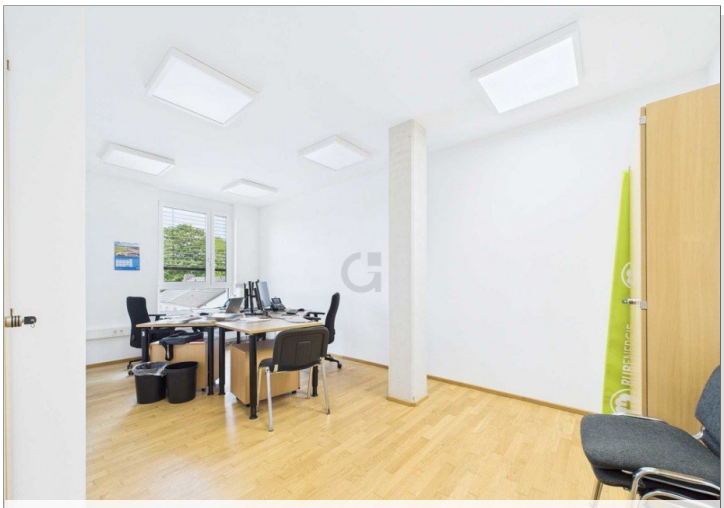
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Großgart Immobilien OHG
Kaiserplatz 31 ° 52349 Düren
Tel.: 02421 / 15088 ° Fax: 02421 / 15087
info@grossgart-immobilien.de ° www.grossgart-immobilien.de

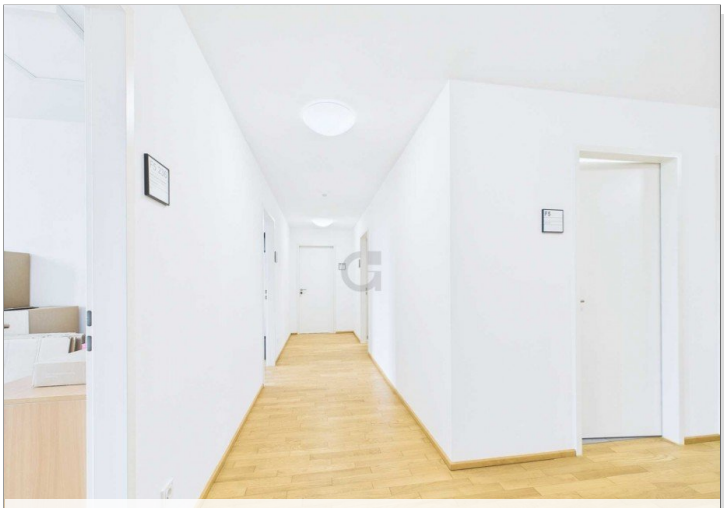
Eckdaten

> Bürohaus
> Düren
> 140 m² Fläche
> Objektnummer: 63130525A

Büro (Beispiel)



Büro (Beispiel)



Flur (linke Hälfte)

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Großgart Immobilien OHG
Kaiserplatz 31 ° 52349 Düren
Tel.: 02421 / 15088 ° Fax: 02421 / 15087
info@grossgart-immobilien.de ° www.grossgart-immobilien.de

Eckdaten

> Bürohaus
> Düren
> 140 m² Fläche
> Objektnummer: 63130525A

Grundriss Fläche links

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Bürohaus

> Düren

> 140 m² Fläche

> Objektnummer: 63130525A

Ansprechpartner:

Herr Steffen Rumpf

Telefon: 0049242115088
E-Mail: info@grossgart-immobilien.de

Firmendaten:

Großgart Immobilien OHG
Kaiserplatz 31

52349 Düren

Tel.: +49 (0) 2421 / 1 50 88
Fax: +49 (0) 2421 / 1 50 87
E-Mail: info@grossgart-immobilien.de
Internet: www.grossgart-immobilien.de

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer:
Dietmar Bonn / Steffen Rumpf

Eingetragen im Amtsgericht Düren, HRA 3699
Umsatzsteuer Identifikationsnummer: DE 321851828

Zuständige Aufsichtsbehörde:
Kreis Düren
Landrat Amt 30
Bismarkstr. 16
52351 Düren

Verbraucherinformation zur Online-Streitbeilegung gemäß Verordnung (EU) Nr. 524/2013:
Im Rahmen der Verordnung über Online-Streitbeilegung zu Verbraucherangelegenheiten steht Ihnen unter http://ec.europa.eu/consumers/odr/ eine Online-Streitbeilegungsplattform der EU-Kommission zur Verfügung.

Kontakt per Mail zu Großgart Immobilien:
info@grossgart-immobilien.de

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026