

# Exposé

## Bürofläche in Voerde DE

### Attraktiver Eckladen in Voerde-Zentrum - Geschäft oder Büro im Herzen von Voerde

Objekt-Nr. OM-308882

#### Bürofläche

Vermietung: **1.200 € + NK**

Ansprechpartner:  
Diana Groeschke

Bahnhofstrasse 2x  
46562 Voerde DE  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1983	Zustand	nach Vereinbarung
Etagen	1	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Büro-/Praxisfläche	140,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	350 €	Gesamtfläche	140,00 m <sup>2</sup>
Mietsicherheit	3.600 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Attraktiver Eckladen in Voerde-Zentrum

- 140 m<sup>2</sup> helle Gewerbefläche
- Verfügbar ab 1.1.2025
- Große Schaufenster, repräsentative Lage
- Ideal für Fahrschule, Boutique oder Büro
- Im Einkaufsgebiet der Stadt Voerde
- Bodenbeläge vorhanden

Perfekt für Ihr Geschäft oder Büro im Herzen von Voerde!

## Ausstattung

**Fußboden:**  
Fliesen

## Lage

Voerde ist eine Stadt am Niederrhein mit einer attraktiven zentralen Lage für Gewerbetreibende. Das beschriebene Objekt befindet sich im Einkaufsgebiet der Stadt Voerde, was eine hohe Frequentierung und gute Sichtbarkeit verspricht.

Die zentrale Lage bietet mehrere Vorteile:

1. Gute Erreichbarkeit: Voerde verfügt über eine günstige Verkehrsanbindung, was für Kunden und Mitarbeiter von Vorteil ist.
2. Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Die Lage eignet sich ideal für verschiedene Geschäftsmodelle wie Einzelhandel, Dienstleistungen oder Büros.
3. Entwicklungspotenzial: Die Stadt Voerde arbeitet aktiv an der Weiterentwicklung ihrer Gewerbeflächen, was auf ein zukunftsorientiertes Umfeld hindeutet.
4. Infrastruktur: Als zentraler Standort profitiert das Objekt von der vorhandenen städtischen Infrastruktur und den Synergien mit umliegenden Geschäften.
5. Verkehrsanbindung: Die Nähe zu wichtigen Verkehrsadern wie der B8 gewährleistet eine gute Erreichbarkeit für den Liefer- und Kundenverkehr.

Diese zentrale Lage in Voerde bietet somit ideale Voraussetzungen für verschiedene Gewerkekonzeppte und verspricht eine gute Geschäftsentwicklung in einem dynamischen Umfeld.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	1,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergiebedarf Wärme	83,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)

# Exposé - Grundrisse

