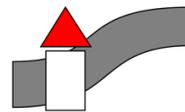


## Düsseldorf-Friedrichstadt: Provisionsfrei für den Mieter! Ladenlokal in frequentierter Lage!

### Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



### Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787

Fax: 02336 7786

### Objektdaten

Objektnummer 63615-9235

### Objektbeschreibung

Das Ladenlokal befindet sich ebenerdig in einem Wohn- und Geschäftshaus. Die bodentiefen Schaufenster nebst Eingangstür haben eine Breite von etwa 5 Metern. Aktuell verfügt der Verkaufsraum über etwa 45 m<sup>2</sup>. Er ist durch eine Leichtbauwand (mit Tür) vom bisher als Bürofläche genutzten Teil getrennt. Die gesamte Verkaufsfläche kann durch Entfernen auf etwa 110 m<sup>2</sup> erweitert werden. Ein Podest mit ca. 45 m<sup>2</sup> im hinteren Bereich des Ladenlokals, ist bisher ebenfalls als Büro genutzt worden. Des Weiteren verfügt das Ladenlokal über einen Personalraum (ca. 21m<sup>2</sup>), der ebenfalls (oder alternativ) als Büro genutzt werden kann. Zum Ladenlokal gehört ein kleiner Innenhof, der ideal für die kreative Pause genutzt werden kann. Bitte beachten Sie, dass weder Gastronomie noch Lebensmittelverkauf jeder Art (Bäckerei, Kiosk oder ähnliches) möglich sind. Die Geschäftszeiten müssen sich im üblichen Rahmen (zwischen 7.00 Uhr und 22.00 Uhr) bewegen.

### Lage

Das Ladenlokal befindet sich an einer der etabliertesten Einkaufsstraßen in Düsseldorf-Friedrichstadt. Die Straße ist durch eine erstklassige Verkehrsanbindung sowie fußläufige Anbindung an die Königsallee und die Altstadt gekennzeichnet. Die benachbarten Ladenlokale sind von einer Vielzahl verschiedener Einzelhandelsbranchen mit einem breit gefächerten Verkaufs- und Dienstleistungsangebot belegt.

### Ausstattung

Die Räumlichkeiten werden Ihnen in gepflegtem Zustand übergeben. Die Wände sind weiß gestrichen, Deckenbeleuchtung sowie eine Klimaanlage sind ebenfalls vorhanden. Beheizt wird über eine Gaszentralheizung. Als Boden ist ein robuster Belag in Holzoptik ausgelegt. Zwei separate Damen- und Herren-WCs sind natürlich auch vorhanden. Eckdaten des Energieausweises: Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig von: 16.11.2018 bis 16.11.2028 Endenergieverbrauch Wärme: 80 kWh/(m<sup>2</sup>a) inklusive Warmwasser Endenergieverbrauch Strom: 57 kWh/(m<sup>2</sup>a) Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas Energieeffizienzklasse: KEINE ANGABE Baujahr: 1957

### Bilder

