Vielseitig nutzbares Gewerbe in erstklassiger Lage auf dem Vluyner Platz

Vluyner Platz 10a
47506 Neukirchen-Vluyn

Objekt:

Preise & Kosten	
Mieter-Provision	Ja
Mietercourtage	1 Kaltmiete

Kaltmiete	1.200,- €
Warmmiete	1.590,- €
Nebenkosten	12,- €
Heizkosten in der Warmmiete enthalten	Ja
Heizkosten	270,- €
Kaution	2.400,- €

Angaben zur Immobilie	
Wohnfläche	160 m^2
Nutzfläche	40 m^2
Zimmer	7
Baujahr	1975
Zustand des Objektes	Gepflegt
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Verkauft
Verfügbar ab	Mai 2024

Energieausweis	
Energieausweis Art	Bedarf
Energieverbrauchskennwert	BkWh/m²a
Endenergiebedarf	59,00

Ausstattung	
WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche
Küche	offen, Wohnküche
Boden	Fliesen, Laminat
Heizungsart	Fernheizung
Wasch-/ Trockenraum	Ja

Objektbeschreibung

Ihre gepflegte Gewerbefläche im Erdgeschoss und Souterrain bietet Ihnen ca. 160m2 Fläche sowie ca. 40m2 weitere Nutzfläche. Sie ist eine von nur 5 Wohneinheiten in dem Gebäude, verfügt aber über einen eigenständigen Eingang und einen zusätzlichen Ausgang. Das 3-geschossige Mehrfamilienhaus wurde 1975 in einer zentralen und beliebten Lage direkt auf dem Vluyner Platz im Neukirchen-Vluyner Ortsteil Vluyn errichtet. Es handelt sich hierbei um eine absolute Toplage in der Fußgängerzone – u.a. unmittelbar angrenzend an die Niederrheinallee! Ihre Gewerbeeinheit wurde, wie auch das Gebäude, fortlaufend Instand gehalten, gepflegt und in weiten Teilen sogar

bereits modernisiert. Ein Einzug ist ab Mai 2024 sowohl unmittelbar als auch nach einigen Renovierungsmaßnahmen ganz nach Ihren Wünschen möglich.
Ihr neues Gewerbe verfügt über einen optimal gestalteten und lichtdurchfluteten Grundriss auf zwei Etagen – optisch so aufgeteilt, dass die beiden Ebenen individuell genutzt werden können. Ihre Räumlichkeiten im EG bestehen dabei aus Entree und Flur mit einem Empfang, vier kleinen und einem großen Raum, einer Küchenecke und einem Gäste-WC. Die kleineren Räume sind in Leichtbauweise erstellt worden, können bei Bedarf aber auch mit wenigen Handgriffen zu einer offenen Fläche umgestaltet werden. Das Zusammenspiel aus den hell gestalteten Decken und Wänden, dem dunklen Fliesenboden und den modernen Glasschiebetüren ist auf der Etage ein absoluter Blickfang. Die Vielzahl an Fenstern, teils sogar übergroße Fensterfronten mit Oberlichtern, sorgt für einen ausreichenden Tageslichteinfall. Sie sind aus Kunststoff, mit Außenlamellen bestückt und innen zeitlos in Weiß sowie außen modern in Anthrazit gehalten. Eine Klimaanlage kühlt die Temperatur in Ihrem Betrieb auch in den warmen Sommermonaten perfekt herunter.
Ihre separate Küchenecke überzeugt ebenfalls durch die helle Optik und bietet Platz für eine passgenaue Einbauküche inkl. Elektrogeräte und bei Bedarf eine kleine, klappbare Theke oder Essecke. Ihr Gäste-WC ist modern gestaltet und verfügt u.a. über einen modernen Bodenbelag in Holzoptik, der sich im weiteren Verlauf Ihres Flurs fortsetzt. Über diesen gelangen Sie auch in Ihren großen Raum, der Ihnen aufgrund der Lage im Grundriss maximale Privatsphäre, sowie einen unmittelbaren separaten Ausgang zu Ihrem Stellplatz direkt neben dem Haus bereitstellt. Die abgehängte und mit Einbaustrahlern versehene Decke hinterlässt einen bleibenden Eindruck.
Über den Treppenabgang im Erdgeschoss gelangen Sie dann in Ihre Souterrain-Ebene. Im Souterrain punktet Ihr Mietobjekt durch einen großzügigen, offenen Bereich, der zuletzt als Fitnessraum genutzt wurde. Auch hier gewährleisten Ihnen mehrere große Kunststofffenster eine herausragende Helligkeit. Die hell gestalteten Wände sowie die abgehängte und mit Einbaustrahlern versehene Decke setzt sich ebenso fort wie der moderne Bodenbelag in Holzoptik. Ein weiterer kleiner Raum sowie ein Badezimmer ergänzen das Raumangebot in Ihrem Gewerbe optimal. Ihr Badezimmer ist modern gefliest und mit einer ebenerdigen Dusche, einem WC und einem Waschbecken ausgestattet. Darüber hinaus gehören zu Ihrer Wohnung noch mehrere Nutz- bzw. Abstellflächen sowie ein kleiner Waschraum und eine Kelleraußentreppe, die Sie u.a. zu Ihrem PKW-Stellplatz führt. Zahlreiche, kostenfreie Parkplätze für Ihre Gäste stehen darüber hinaus direkt auf den umliegenden Straßen vor dem Gebäude bereit.

Lage

Ihr neues Gewerbe befindet sich auf dem Vluyner Platz, dem Zentrum Vluyns direkt in der Fußgängerzone. Damit liegt es zentral in einer sehr beliebten Lage in Neukirchen-Vluyn im Ortsteil Vluyn und ist bestens von Ihren Kunden zu erreichen. Das Zentrum von Vluyn befindet sich unmittelbar um Ihr Gewerbe herum, sodass Sie eine Vielzahl an Laufkundschaft erwarten können.
Im Ortskern Vluyns finden Ihre Kunden zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken. Ihre Kunden können einen Besuch des täglichen Bedarfs somit ideal mit einem Besuch bei Ihnen verbinden!
Die kostenfreien Parkplätze am Bruckhausfeld grenzen direkt an Ihren Zugang. Der ebenfalls kostenfreie, große Parkplatz am Museum befindet sich in nur 150m Entfernung. Diese exklusive Lage und perfekte Infrastruktur gewährleisten Ihnen eine herausragende Erreichbarkeit.
Die ersten Busverbindungen (z.B. 929, 076) – u.a. ausgehend von Krefeld bzw. Moers/Duisburg – stehen direkt auf dem Vluyner Platz in ca. 250m bereit. Alternativ gibt es mehrere Verbindungen auf der Niederrheinallee, von der aus Sie gut für Ihre Kunden erreichbar sind. Die Autobahnauffahrten der A40 und A57 befinden sich in ca. 2km bzw. 5km Entfernung, sodass Sie auch für Kunden aus weiterer Entfernung gut zu erreichen sind. Die zentrale Lage eignet sich somit optimal für Ihr Gewerbe!

Ausstattung

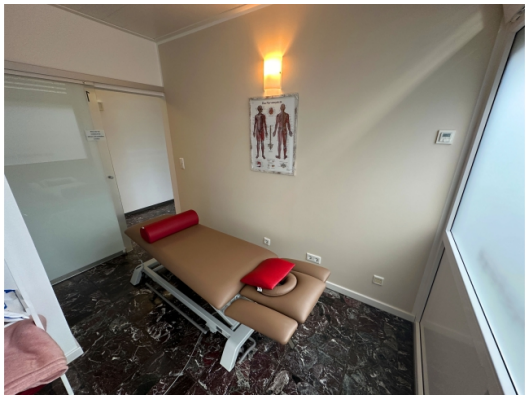
Gewerbefläche:
• Aktuell als Physiotherapie-Praxis genutzt, mehrere Varianten möglich
• Mehrere Räume verschiedener Größe
• Zeitlose Fliesenböden und Böden in Holzoptik in allen Räumen
• Hell gestaltete Wände und Decken
• Doppeltverglaste Kunststofffenster
• Moderne Glasschiebetüren
• Zusätzlicher, separater Ausgang auf der Rückseite
• Helle und offene Grundrissgestaltung (flexible Änderungen möglich)
• Modern gestaltetes Gäste-WC sowie weitere Wasseranschlüsse
• Platz für eine praktische Küchenecke
• Klimaanlage
Nutzfläche:
• Große offene Souterrain-Fläche zur flexiblen Nutzung
• Moderne Böden in Holzoptik
• Hell gestaltete Wände und Decken
• Doppeltverglaste Kunststofffenster
• Moderne weiße Innentüren
• Innenliegende Lagerflächen
• Moderne und offene Grundrissgestaltung (flexible Änderungen möglich)
• Modern gestaltetes Badezimmer mit Dusche
• Zusätzliche Abstellräume/Kellerräume
• Kompakter Waschraum
Gebäude und Anlage:
• Massivbauweise und Klinkerfassade (zweischaliges Mauerwerk) sowie Betondecken
• Sehr gut gepflegtes Gebäude
• Lediglich 5 Parteien im Haus
• Eigenständiger Eingangsbereich
• Kostengünstige Fernwärme
• Überdachung als Regenschutz
• Satteldach
• Kelleraußentreppe
• PKW-Außenstellplatz direkt vor dem Haus

Sonstiges

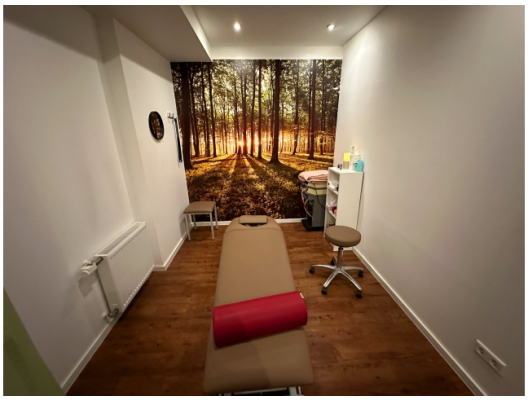
Die Darstellung im Exposé beruht auf den Angaben des Vermieters. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

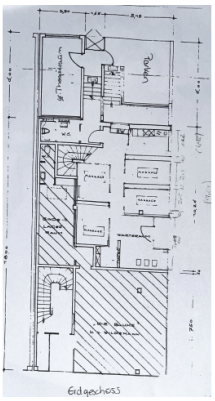
Adresse

Vluyner Platz 10a
47506 Neukirchen-Vluyn



Therapieraum
Garage
WC




Erdgeschoss

Ansprechpartner

CCC- Immogrund GmbH
CCC-Immogrund GmbH
Pastoratstraße 5 5
47506 Neukirchen-Vluyn

Zentrale	+49 2845 9819000
Webseite	www.ccc-immogrund.de