

**Ihr Ansprechpartner:**

Frau Simone Simon

DIS - Deutsche Immobilien Service Gesellschaft mbH / Mitglied der mhi immobilien Gruppe

Mariaweilerstraße 83a-c/85

52349 Düren

Tel.: +49 (0)24 21 / 97 75 45

Mobil: +49 (0)152 / 336 544 27

Fax: +49 (0) 24 21 / 97 75 44

E-Mail: [s.simon@mhi-gruppe.de](mailto:s.simon@mhi-gruppe.de)

Web: [www.mhi-gruppe.de](http://www.mhi-gruppe.de)

**DIS**

## TOP SICHTBARKEIT / TOP FREQUENZ: Wir haben Ihre neuen Geschäftsräume!



Ihre neue  
Bürofläche in  
Düren- Gürzenich



**mhi**  
GRUPPE

[www.MHI-GRUPPE.de](http://www.MHI-GRUPPE.de)

Schillingsstraße 69, 52355 Düren / Gürzenich

**Ihr Ansprechpartner:**

Frau Simone Simon

DIS - Deutsche Immobilien Service Gesellschaft mbH / Mitglied der mhi immobilien Gruppe

Mariaweilerstraße 83a-c/85

52349 Düren

Tel.: +49 (0)24 21 / 97 75 45

Mobil: +49 (0)152 / 336 544 27

Fax: +49 (0) 24 21 / 97 75 44

E-Mail: s.simon@mhi-gruppe.de

Web: www.mhi-gruppe.de



externe Objnr

GEW\_6943\_02

Objektart

Büro/Praxen

Objektyp

Praxisfläche

PLZ

52355

Ort

Düren /

Gürzenich

Land

Deutschland

Nutzfläche

ca. 514,51 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche

ca. 514,51 m<sup>2</sup>

Bürofläche

ca. 256,44 m<sup>2</sup>

Lagerfläche

ca. 244,57 m<sup>2</sup>

Vermietbare Fläche

ca. 514,51 m<sup>2</sup>

Verkaufsfläche

ca. 269,94 m<sup>2</sup>

Nebenfläche

ca. 244,57 m<sup>2</sup>

Ladenfläche

ca. 269,94 m<sup>2</sup>

Gewerbefläche

ca. 1 m<sup>2</sup>

Anzahl

1

Gewerbeeinheiten

Stellplatzanzahl

3

Netto Kaltmiete

2.980,00 €

Nebenkosten

830,00 €

Warmmiete

3.810,00 €

Kautions

8.940,00 €

Kaltmiete

2.980,00 €

Stellplatzmiete

40,00 €

Baujahr

1967

Zustand

Gepflegt

wesentlicher

Gas

Energieträger

Befeuern

Gas

Boden

Stein,

Teppichboden

Heizungsart

Zentralheizung

Stellplatzart

Stellplatz im

Freien

Etagenzahl

1

Fahrstuhl

Kein Fahrstuhl

Verfügbar ab (Text)

nach

Vereinbarung

## Beschreibung

IHRE NEUE GEWERBEFLÄCHE IN TOP LAGE VON DÜREN- GÜRZENICH:

z. B. ideal für Büro, Handel, Arztpraxis, Apotheke , Pflegedienst oder sonstige Arten von Praxen und Gewerbetreibende verschiedener Branchen.

Gegenstand dieses Angebots ist eine gepflegte und multifunktional nutzbare Gewerbeeinheit im Erdgeschoss eines zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit ausreichend Mitarbeiter- und / oder Kundenparkplätzen vor und direkt hinter der Immobilie.

Die Einheit wurde Jahrzehnte lang als Filiale der Sparkasse Düren genutzt und verfügt über einen eigenen, repräsentativen Eingang mit Windfang. Die zur Straße hin gerichtete großzügige Fensterfront kann im Bedarfsfall optimal für Ihre Werbung genutzt werden.

Der SB-Bereich der Sparkasse Gürzenich im vorderen Bereich bleibt bestehen und kann als Haupteingang genutzt werden. Der SB-Bereich führt für Ihre Geschäftsidee zu regelmäßiger Personenfrequenz und somit auch zu Kundenfrequenz für Sie.

Im Kellerbereich stehen noch diverse Räume mit einer Gesamtfläche von rd. 244 m<sup>2</sup> zur Verfügung, die im ausgewiesenen Mietpreis pauschal mit berücksichtigt sind.

Ferner ist eine Einbauküche enthalten, die zu einem monatlichen Mietpreis in Höhe von 30,00€ übernommen werden kann.

Je nach Bedarf stehen 3 Außen-PKW-Stellplätze zu einem monatlichen Mietpreis je 40,00 €, sowie optional zwei Garagen zu je 70,00 € zur Verfügung.

**Ihr Ansprechpartner:**

Frau Simone Simon

DIS - Deutsche Immobilien Service Gesellschaft mbH / Mitglied der mhi immobilien Gruppe

Mariaweilerstraße 83a-c/85

52349 Düren

Tel.: +49 (0)24 21 / 97 75 45

Mobil: +49 (0)152 / 336 544 27

Fax: +49 (0) 24 21 / 97 75 44

E-Mail: s.simon@mhi-gruppe.de

Web: www.mhi-gruppe.de



## Lage

Der Kreis Düren mit seinen rund 260.000 Einwohnern liegt im westlichen Rheinland zwischen den Großstädten Aachen und Köln.

Diese Gewerbeimmobilie befindet sich im Stadtteil Gürzenich (rd. 6.160 Einwohner, Stand 12.2020)

Anbindungen an den ÖPNV besteht über verschiedene Buslinien. Eine Haltestelle befindet sich unmittelbar vor der Immobilie.

Die Schillingstraße ist die Haupteinfahrtsstraße für den Ortsteil Gürzenich.

Alle wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung:

// Einkaufsmöglichkeiten

// Arztpraxen

// Post

// Bäcker

// Metzgerei

// Restaurants

// Apotheke

um nur einige aufzuzählen.

---

## Ausstattung Beschreibung

Ein Bezug der Gewerbeimmobilie kann nach Vereinbarung erfolgen.

Wie anhand der Bilder ersichtlich, wurde die Einheit bisher als Gewerbefläche für E- Bikes, etc. genutzt und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Die Gewerbeeinheit verfügt ferner über eine große zentrale Klima- und Lüftungsanlage mit sog. Kühldecken.

Die vorhandene Einbauküche ist ebenfalls Bestandteil und wird mit einem monatlichen Betrag in Höhe von 30,00 € berechnet (dieser ist im Mietpreis nicht berücksichtigt).

Ihre individuellen Wünsche und Vorstellungen für Ihre Gewerbe können wir selbstverständlich gerne besprechen.

Die Vermietung erfolgt ferner ohne Ansatz von Umsatzsteuer, da der Vermieter nicht zur Umsatzsteuer optiert und für den Mieter provisionsfrei.

Bitte beachten Sie, dass die Mindestlaufzeit des Mietverhältnisses mindestens 36 Monate (ab dann Kündigungsfrist von 6 Monaten zum 30.06. oder 31.12. eines jeden Kalenderjahres) beträgt und dass sich die Nettomiete auf Basis einer Staffelfvereinbarung im Mietvertrag jährlich um 100,00€ (Laufzeit 3 Jahre) anpasst und dann jährlich um 2% p.a.

Der Energieausweis befindet sich derzeit in Erstellung und wird bei der Besichtigung vorgelegt.

---

## Sonstige Angaben

Diese Gewerbefläche sollten Sie sich auf jeden Fall unverbindlich anschauen... und deren Potential für Ihre gewerbliche Tätigkeit entdecken.

Vereinbaren Sie mit uns gerne einen individuellen und unverbindlichen Besichtigungstermin...!

Dies ist nur eine Auswahl unseres Angebots. Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Homepage.

[www.mhi-gruppe.de](http://www.mhi-gruppe.de)

---

## Objekttitel

TOP SICHTBARKEIT / TOP FREQUENZ: Wir haben Ihre neuen Geschäftsräume!

---

### Rechtshinweis

Beachten Sie bitte, dass sämtliche Objektbeschreibungen, Objektinformationen und sonstige Angaben in diesem Immobilienangebot der DIS - Deutsche Immobilien Service Gesellschaft mbH als Makler vom Auftraggeber, zum Teil aber auch von anderen Parteien oder Behörden, zur Verfügung gestellt wurden. Der Makler bemüht sich um richtige und vollständige Übermittlung der ihm zur Verfügung gestellten Informationen, übernimmt jedoch gegenüber den Interessenten keinerlei eigene Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit solcher Informationen. Schadensersatzansprüche sind gegenüber dem Makler mit Ausnahme von vorsätzlichen und grob fahrlässigem Verhalten ausgeschlossen. Eine Haftung des Maklers darüber hinaus ist auf die Höhe der zu erwartenden Provision beschränkt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Sämtliche Gespräche, Objektinnenbesichtigungen usw. sind ausschließlich über unser Büro zu führen. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.