

Essen – Kettwig

# Helle, stilvolle Bürofläche in historischer Villa

Objektnummer: 24052099



MIETPREIS: 2.098 EUR • ZIMMER: 8

Objektnummer: 24052099 - 45219 Essen – Kettwig

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

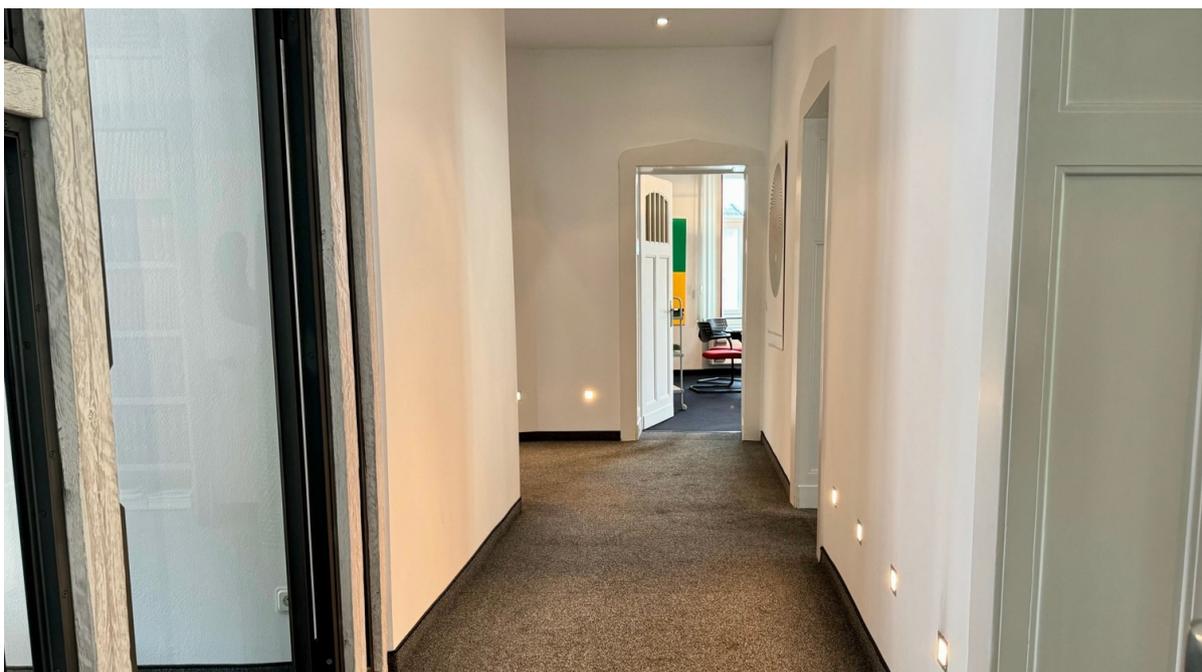
Objektnummer: 24052099 - 45219 Essen – Kettwig

## Auf einen Blick

Objektnummer	24052099	Mietpreis	2.098 EUR
Etage	1	Nebenkosten	370 EUR
Zimmer	8	Büro/Praxen	Bürohaus
Baujahr	1907	Provision	Mieterprovision beträgt das 1-fache (zzgl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete
Stellplatz	3 x Freiplatz	Gesamtfläche	ca. 200 m <sup>2</sup>
		Modernisierung / Sanierung	2021
		Zustand der Immobilie	modernisiert
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 24052099 - 45219 Essen – Kettwig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24052099 - 45219 Essen – Kettwig

## Die Immobilie



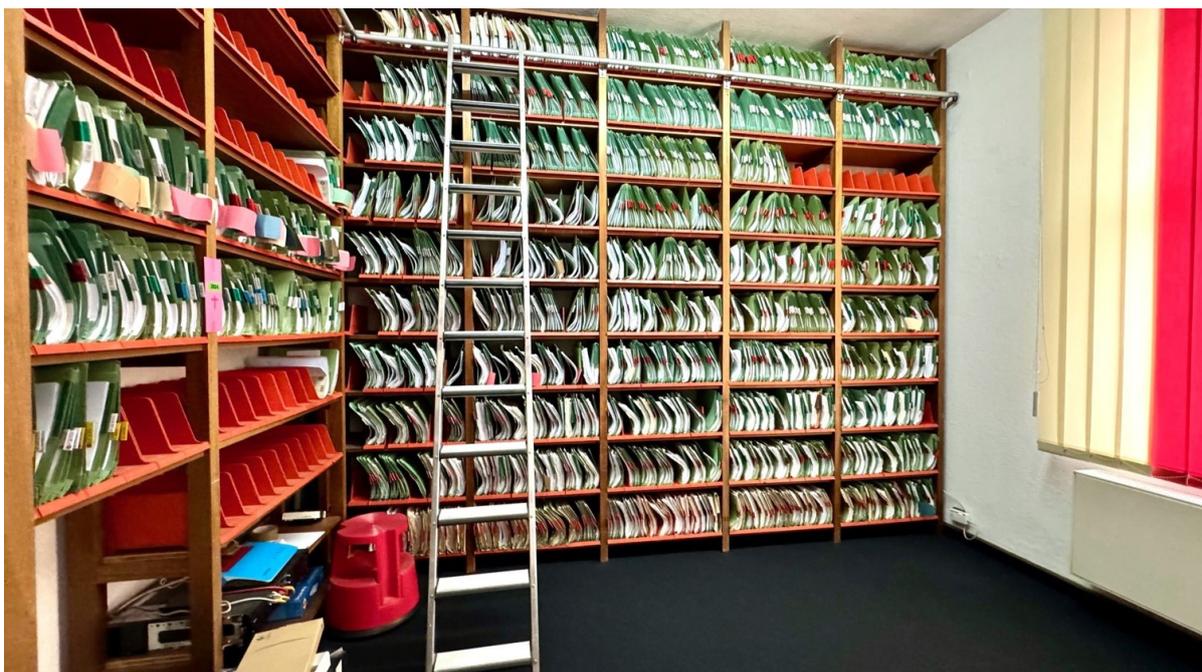
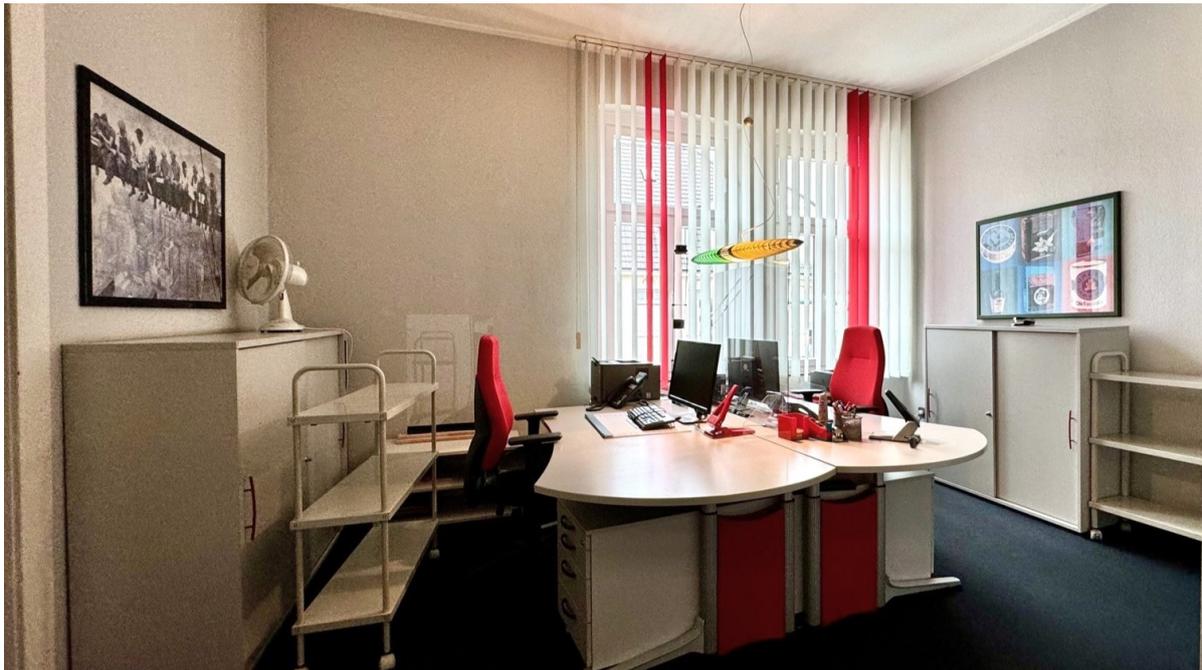
Objektnummer: 24052099 - 45219 Essen – Kettwig

## Die Immobilie



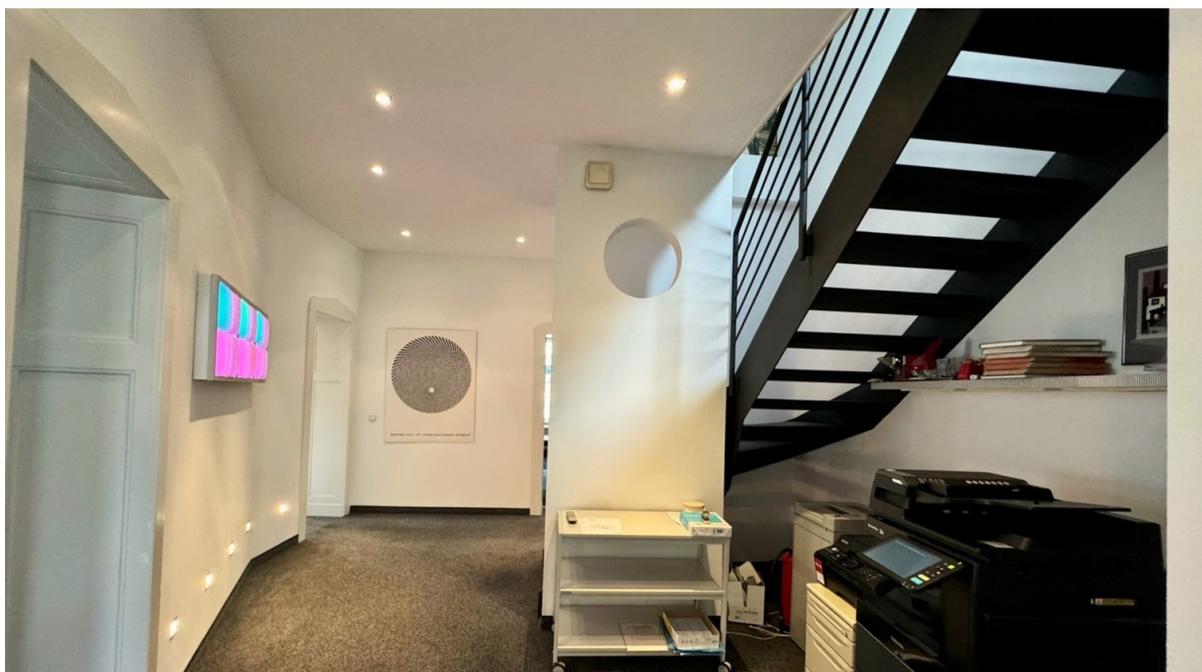
Objektnummer: 24052099 - 45219 Essen – Kettwig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24052099 - 45219 Essen – Kettwig

## Die Immobilie



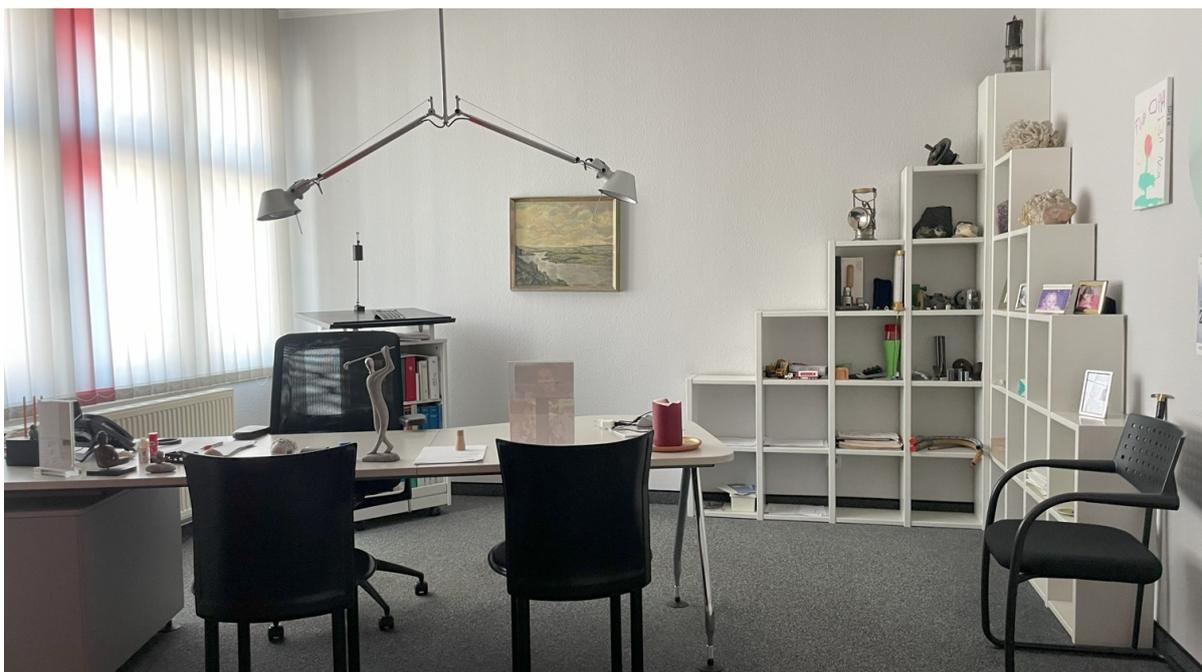
Objektnummer: 24052099 - 45219 Essen – Kettwig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24052099 - 45219 Essen – Kettwig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24052099 - 45219 Essen – Kettwig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24052099 - 45219 Essen – Kettwig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24052099 - 45219 Essen – Kettwig

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24052099 - 45219 Essen – Kettwig

## Ein erster Eindruck

Diese exklusive Bürofläche befindet sich in einer stilvollen Villa aus dem Jahr 1907, die durch ihren historischen Charme und ihre repräsentative Architektur beeindruckt. Die Villa kombiniert den Glanz der Jahrhundertwende mit modernen, funktionalen Praxis-, Kanzlei- oder Büroräumen, die auf 200 m<sup>2</sup> auf 2 Etagen verteilt sind. Die insgesamt 8 Räume bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, ideal für Praxen, Therapieräume, Heilberufe oder beratende Dienstleistungen. Hohe Decken und große Fensterfronten sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre, während originale Stilelemente wie Stuck und Kassettentüren den besonderen Charakter des Gebäudes unterstreichen.

Raumaufteilung und Ausstattung

1. Obergeschoss •6 Büroräume: Flexibel nutzbar als Einzel- oder Teambüros •Sanitäreinrichtungen: Modern ausgestattetes WC •Tageslicht: Große Fensterfronten für optimale Lichtverhältnisse

2. Obergeschoss •2 Büroräume: Ideal für ruhige Arbeitsbereiche •Küche: Gut ausgestattete Teeküche, perfekt für Pausen oder Besprechungen •Sanitäreinrichtungen: Modern ausgestattetes WC •Abstellraum: Nutzbar für Aktenarchivierung oder Lagerung Keller •Kellerraum: Zusätzlicher Stauraum für Lager oder Archiv •Garten: Büromieter können den Gartenbereich nutzen

Ausstattung

Die Villa verbindet historische Elemente mit moderner Technik und Komfort: •Neue Fenster (2021): Isolierglasfenster für optimale Dämmung und eine ruhige Arbeitsatmosphäre •Telefonanlage (2022): Moderne Technik für reibungslose Bürokommunikation •Hochwertige Bodenbeläge: Industrietepiche in allen Büros

- Zentrale Gasheizung: Angenehmes Raumklima in allen Jahreszeiten
- IT-Infrastruktur: Umfassende Netzwerkverkabelung in allen Büroräumen

Besonderheiten •3 Parkplätze direkt am Gebäude •Großzügige Fenster: Sorgen für helle, freundliche Arbeitsräume

- Exklusive Ausstattung: Moderne Technik trifft auf stilvolle historische Details
- Hohe Decken und Stilelemente: Einzigartige Atmosphäre mit Stuck, Kassettentüren und großen Fensterfronten

Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor. Eignung Diese Bürofläche eignet sich ideal für:

- Unternehmen, die ein repräsentatives Arbeitsumfeld suchen
- Großzügige Fenster: Sorgen für helle, freundliche Arbeitsräume
- Anwaltskanzleien, Steuerberater oder Beratungsfirmen, die Wert auf ein exklusives Ambiente legen
- Praxen oder Beratungsdienstleistungen, die helle und großzügige Räumlichkeiten benötigen

Schauen Sie sich bitte neben dem Exposé auch den 360° Rundgang an, um einen detaillierten Einblick in diese Immobilie zu erhalten. Haben Sie weitere Fragen oder wünschen einen Besichtigungstermin, melden Sie sich sehr gerne.

Objektnummer: 24052099 - 45219 Essen – Kettwig

## Alles zum Standort

Die Lage eines Büros in Kettwig bietet eine attraktive Kombination aus naturnaher Umgebung, guter Verkehrsanbindung und einer charmanten Atmosphäre, die besonders für Unternehmen interessant ist, die auf der Suche nach einem repräsentativen und verkehrsgünstigen Standort sind. Geografische Lage und Umgebung Essen-Kettwig ist ein ruhiger und gut angebundener Stadtteil, der sowohl für Pendler als auch für Einheimische attraktiv ist. Die Autobahn A52 ermöglicht eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte wie Essen, Düsseldorf und Mülheim an der Ruhr. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls hervorragend: Mit der S-Bahn-Linie S6 gelangt man in kurzer Zeit in die Essener Innenstadt oder nach Düsseldorf. Die Nähe zur Natur und gleichzeitig die gute Erreichbarkeit machen Kettwig besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und Unternehmen. Wirtschaft und Gewerbe Trotz seines dörflichen Charmes ist Kettwig auch wirtschaftlich gut aufgestellt. Zahlreiche kleine und mittlere Unternehmen haben sich hier angesiedelt. Auch Dienstleister, Anwaltskanzleien, Steuerberater und medizinische Praxen sind in Kettwig vertreten und profitieren von der guten Lage und den attraktiven Gewerbeimmobilien, die in historischen Gebäuden oder modernen Bürokomplexen untergebracht sind. Infrastruktur und Dienstleistungen In der Nähe des Büros in Kettwig gibt es eine gute Infrastruktur mit Supermärkten, Bäckereien und Restaurants, was die Versorgung der Mitarbeiter während der Arbeitszeit erleichtert. Parkmöglichkeiten: Das Büro verfügt über 3 Parkplätze. 2 weitere können in zweiter Reihe genutzt werden. Freizeitmöglichkeiten Ruhrnähe: Die Nähe zur Ruhr bietet Möglichkeiten für entspannende Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten in den Pausen oder nach der Arbeit. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass ein Büro in Kettwig besonders für Unternehmen attraktiv ist, die eine ruhige, gut angebundene Lage mit hoher Lebensqualität suchen. Die Kombination aus Natur, historischen Gebäuden und moderner Infrastruktur macht den Standort sowohl für Mitarbeiter als auch für Kunden ansprechend.

Objektnummer: 24052099 - 45219 Essen – Kettwig

## Sonstige Angaben

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer 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. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24052099 - 45219 Essen – Kettwig

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nadin Ostendorf

---

Marktstraße 8 Krefeld  
E-Mail: [krefeld@von-poll.com](mailto:krefeld@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)