

**Baufi-Invest Immobilienmakler, Finanzierungen,  
Versicherungen, Wesel**



*Baufi - Invest*

*Ihr Maklerbüro*

Immobilien ✓

Finanzierungen ✓

Versicherungen ✓

## **Top Gewerbefläche Duisburg-Dinslaken**

MM-GM5455

Objektnummer

10.700 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche

10.700 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche

## Die Immobilie

- Lage in 47179 Duisburg, über 46539 Dinslaken verkehrstechnisch erschlossen
- Im BPlan 1018-Wehofen als GE-Gebiet dargestellt
- Erschlossen mit Starkstrom und Internet
- Zu- und Abfahrt mit 40to-LKW befahrbar

## Flächen

Grundstücksfläche	<b>10.700 m<sup>2</sup></b>
-------------------	-----------------------------

## Zustand & Erschließung

Zustand	<b>gepflegt</b>
---------	-----------------

## Lage & Infrastruktur

Das Gewerbegrundstück in Hiesfeld, einem Stadtteil von Dinslaken, liegt zentral in einer belebten Gewerbegegend. Die Straße ist eine beliebte Verbindungsstraße zwischen der Holtener Straße (K8) und der Brinkstraße (B8). Das Gewerbegrundstück befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße B8 und dem Autobahnzubringer A59, was für die zukünftige Nutzung als Gewerbegrundstück von Vorteil ist.

Die Lage des Grundstücks ist durch seine zentrale Lage sowohl für den Individualverkehr als auch für den öffentlichen Nahverkehr sehr gut erreichbar. Die Autobahn A3 ist nur wenige Kilometer entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung an umliegende Städte wie Duisburg, Oberhausen und Essen. Auch die Bundesstraße B8 und die Landstraße L1 sind in unmittelbarer Nähe und bieten eine gute Anbindung an das regionale Straßennetz.

Für die Anreise mit öffentlichen Verkehrsmitteln stehen mehrere Buslinien zur Verfügung, die das Grundstück mit dem restlichen Stadtgebiet und den umliegenden Städten verbinden. Die nächstgelegene Bushaltestelle -Hiesfeld Markt- ist nur wenige Gehminuten entfernt. Von dort aus fahren regelmäßig Busse in Richtung Dinslaken Hauptbahnhof, wo Anschluss an regionale und überregionale Zugverbindungen besteht.

Die umliegenden Gebäude sind größtenteils ebenfalls gewerblich genutzt, was für eine gute Infrastruktur und eine passende Nachbarschaft spricht. Durch die zentrale Lage und die gute Verkehrsanbindung ist das Grundstück auch für Kunden und Mitarbeiter gut erreichbar.

Insgesamt bietet das Grundstück in Hiesfeld eine attraktive Lage für Gewerbetreibende. Die zentrale Lage, die gute Verkehrsanbindung und die Nähe zu Geschäften und Einrichtungen machen es zu einem idealen Standort für Unternehmen verschiedener Branchen. Zudem bietet der Stadtteil Hiesfeld eine angenehme Wohn- und Arbeitsumgebung mit einer guten Infrastruktur und einem breiten Angebot an Freizeitaktivitäten.

## Preise

Kaltmiete	<b>20.800 €</b>
Heizkosten in Warmmiete enthalten	<b>nein</b>
Mieterprovision (inkl. gesetzlicher MwSt.)	<b>3.5 MM</b>

## Energieausweis

Energieausweis-Jahrgang

**nicht erforderlich**

## Impressionen

# *Baufi - Invest*



*Ihr Maklerbüro*

Immobilien ✓

Finanzierungen ✓

Versicherungen ✓

## Kontakt

Matthias Müller

Baufi-Invest

Kreuzstr. 60, 46483 Wesel

E-Mail **matthias.mueller@baufi-  
invest.de**

E-Mail (Zentrale) **info@baufi-invest.de**

Telefon (Zentrale) **02181-1639910**

Telefon **0281-163991-21**

Mobil **0171-2047194**

Fax **0281-16399129**

Weitere **www.baufi-invest.de**

Informationen