Altstadtblick: Helle Bürofläche mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten im Bankenviertel von Düsseldorf

Objektbeschreibung

Diese vielseitig nutzbare Büroeinheit im Herzen der Landeshauptstadt überzeugt durch ihre durchdachte Raumstruktur, helle Arbeitsbereiche sowie eine harmonische Kombination aus offenen und separaten Räumen. Sie eignet sich ideal für kleine bis mittelständische Unternehmen, Praxen oder Dienstleister, die Wert auf eine repräsentative und zugleich funktionale Arbeitsumgebung legen.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Entrée-Bereich, der sich hervorragend als Empfangszone oder zentraler Kommunikationspunkt nutzen lässt. Von hier aus erschließt sich die gesamte Fläche klar strukturiert und effizient.

Die Einheit verfügt über zwei großzügig geschnittene Büroräume, die sowohl als Einzel- als auch als Teamarbeitsplätze optimale Bedingungen bieten. Große Fenster mit Blick auf die charakteristischen Bauten der Düsseldorfer Altstadt durchfluten die Räume mit Tageslicht

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

und schaffen – in Kombination mit den Fliesen in Natursteinoptik – eine helle, ruhige und angenehme Arbeitsatmosphäre. Ebendiese wird zudem durch eine verbaute Klimaanlage gefördert. Das Raumangebot wird ergänzt durch einen separaten Konferenzraum im vorderen Bereich der Einheit, der sich ideal für Besprechungen, Präsentationen oder Kundentermine eignet.

Ein vom Eingangsbereich abgehendes Wartezimmer ermöglicht einen professionellen und diskreten Empfang von Kunden oder Patienten.

Für den täglichen Komfort steht eine funktionale Küche zur Verfügung, die eine unkomplizierte Selbstversorgung im Arbeitsalltag gewährleistet. Die vorhandene Einbauküche kann bei Bedarf entgeltlich übernommen werden.

Die Einheit ist zudem mit getrennten WC-Anlagen inklusive Vorraum ausgestattet, was den Komfort für Mitarbeiter und Besucher zusätzlich erhöht.

Ein Aktenraum, ein Serverraum sowie zwei flexibel nutzbare Allzweckräume, die vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten eröffnen, runden die Fläche ab.

Dank der intelligenten Raumaufteilung eignet sich diese Bürofläche sowohl für klassische Bürotätigkeiten als auch für beratungsintensive Dienstleistungen oder Praxiskonzepte.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese attraktive Einheit im Rahmen einer persönlichen Besichtigung – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Daten

ImmoNr:	E 255_05
PLZ:	40213
Ort:	Düsseldorf
Verfügbar ab:	Ab sofort

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Objektart:	Büro/Praxen
Objekttyp:	Bürofläche
Vermarktungsart:	Miete
Nutzungssart:	Gewerbe

Preise

Kaltmiete:	2.500,00 €
Betriebskosten:	1.120,00 €
Warmmiete:	3.620,00 €
Heizkosten in Betriebskosten enthalten:	ja
Kaution:	7.500.000,00 €
Außen-Provision:	1,19 Netto-Kaltmieten inkl. MwSt. €

Flächen und Aufteilung

Gesamtfläche:	144 m²
Bürofläche:	140 m²

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Gewerbefläche:	144 m²

Energie-Angaben

Baujahr:	1956
Energieausweis:	Verbrauchsausweis
Energieeffizienzsklasse:	E
Energieverbrauch:	133 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis:	23.09.2036

Lage

Stadtmitte ist das wirtschaftliche Zentrum der Landeshauptstadt. In diesem Stadtteil leben ca. 15.000 Einwohner, und er befindet sich, wie der Name schon sagt, in der Mitte von Düsseldorf. Direkt anliegend finden Sie die Stadtteile Altstadt, Carlstadt, Friedrichstadt, Düsseltal sowie Flingern-Nord und -Süd. Die Heinrich-Heine-Allee trennt östlich Stadtmitte von der Altstadt.

Stadtmitte ist besonders durch seine abwechslungsreiche Lebensweise bei seinen Anwohnern beliebt. Zum einen befinden sich in diesem Stadtteil die Düsseldorfer Börse sowie das Bankenviertel, zum anderen die „Luxusmeile“ Königsallee oder auch das japanische Viertel im nördlichen Teil.
Durch den gut ausgebauten Nahverkehr haben Sie eine schnelle und einfache Anbindung in alle umliegenden Stadtteile und Sehenswürdigkeiten. Dazu gehören der Bergische Löwe, die Johanneskirche, das Wilhelm-Marx-Haus (eines der ältesten Hochhäuser Europas), das Dreischeibenhaus und viele mehr. Ein großer Anziehungspunkt für viele Einwohner und Touristen sind die Einkaufsstraßen Königsallee und Schadowstraße, welche zu den umsatzstärksten Einkaufsstraßen Europas gehört. Für kulinarische Vielfalt ist vor allem durch das japanische Viertel gesorgt. Hier, besonders auf der Immermannstraße, haben sich in den letzten Jahrzehnten zahlreiche japanische Restaurants und Geschäfte

angesiedelt, die sich großer Beliebtheit erfreuen.
In Stadtmitte finden Sie viele Ärzte verschiedenster Fachrichtungen. Auch diverse Kindergärten und Schulen aller Formen gibt es in diesem Viertel.

Die Verkehrsanbindung ist durch den Hauptbahnhof sehr gut. Die zahlreichen U-Bahnlinien 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 83, die Straßenbahnlinien 701, 704, 705, 706, 707, 708, 709, die S-Bahnlinien 1, 6, 8, 11, 28, 68, sowie diverse Buslinien und Züge für den Fernverkehr decken alles perfekt ab. Der Zubringer Kennedydamm im Norden bietet einen schnellen Anschluss an die Autobahnen. Nach Süden hin dient vor allem der Rheinufertunnel als problemlose Verbindung zur A46 und A57 in nahe gelegene Städte wie Duisburg, Essen, Krefeld, Neuss und Mönchengladbach.

Ausstattung

- Bürofläche mit 144,00 m² Fläche
- Bankenviertel Düsseldorf
- Einbauküche übernehmbar
- Geschlechtergetrennte WCs
- Klimaanlage
- KAT-Verkabelung
- Fliesen in Natursteinoptik
- Fahrstuhl
- flexible Gestaltungsmöglichkeiten
- Teilung / Öffnung der Flächen möglich

Sonstige Angaben

Diese Immobilie entspricht nicht ganz Ihren Vorstellungen? Kein Problem, dann schauen Sie sich gern auf unserer Immobilien-Seite um, vielleicht wartet dort schon Ihre neue Traumimmobilie auf Sie.

Alle Angaben in diesem Exposé sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.
Sollte das von uns vorgestellte Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Im Übrigen gelten unsere

Raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Datenschutz hat für uns eine hohe Priorität … und daher behandeln wir Ihre Daten streng vertraulich. Erfahren Sie mehr zu unseren Datenschutzbestimmungen.

Sie besitzen eine Immobilie in dieser Lage und möchten verkaufen?
Vielleicht haben wir ja bereits den passenden Interessenten für Sie in unserem Bestand!
Gerne übernehmen wir die Vermarktung Ihrer Immobilie für Sie.

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com