Düsseldorfer Bankenviertel: Vielseitige Büroetage mit flexiblen Flächenkonzepten



Objektbeschreibung

Diese vielseitig nutzbare Büroetage im Herzen der Landeshauptstadt überzeugt durch ihre großzügigen, lichtdurchfluteten Räumlichkeiten sowie eine flexible Raumstruktur, die unterschiedlichste Nutzungskonzepte ermöglicht. Sie eignet sich ideal für kleine bis mittelständische Unternehmen, Praxen oder Dienstleister, die Wert auf eine repräsentative und zugleich funktionale Arbeitsumgebung legen.

Die Büroetage erstreckt sich über zwei derzeit voneinander getrennte Einheiten, die jeweils über einen eigenen Zugang verfügen. Die räumliche Trennung erfolgt aktuell durch eine Trockenbauwand, sodass sich beide Bereiche bei Bedarf mit überschaubarem Aufwand zu einer zusammenhängenden Bürofläche verbinden lassen. Hierdurch eröffnen sich vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten, die eine individuelle Anpassung an unterschiedliche betriebliche Anforderungen ermöglichen.

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Die Räumlichkeiten bieten eine harmonische Kombination aus großzügigen, offen gestaltbaren Arbeitsbereichen und separaten Büroräumen. Neben klassischen Einzel- und Teamarbeitsplätzen lassen sich auch repräsentative Empfangsbereiche, Besprechungsräume oder diskrete Rückzugsmöglichkeiten realisieren. Die durchdachte Raumstruktur ermöglicht dabei eine effiziente Organisation unterschiedlicher Arbeitsabläufe.

Große Fensterflächen mit Blick auf die charakteristischen Bauten des Düsseldorfer Carsch-Hauses sorgen für einen angenehmen Tageslichteinfall und schaffen in Kombination mit den Fliesen in Natursteinoptik eine helle, ruhige und einladende Arbeitsatmosphäre. Eine vorhandene Klimaanlage trägt zusätzlich zu einem angenehmen Raumklima bei.

Auch hinsichtlich der funktionalen Ausstattung bietet die Etage zahlreiche Annehmlichkeiten. Neben einer Küche mit vorhandener Einbauküche, die bei Bedarf entgeltlich übernommen werden kann, steht in der angrenzenden Einheit ein weiterer Raum zur Einrichtung einer Küche zur Verfügung. Beide Bereiche verfügen zudem über eigene sanitäre Einrichtungen.

Ergänzt wird das Raumangebot durch verschiedene Neben- und Funktionsräume, die sich unter anderem zur Unterbringung von Akten, technischer Infrastruktur oder für weitere betriebliche Zwecke nutzen lassen.

Dank der flexiblen Raumaufteilung und der Möglichkeit, beide Einheiten miteinander zu verbinden, eignet sich die Büroetage sowohl für eine einheitliche, großzügige Büronutzung als auch für Konzepte mit räumlich getrennten Arbeits- und Funktionsbereichen. Damit bietet sie optimale Voraussetzungen für unterschiedlichste Unternehmensstrukturen und individuelle Nutzungsvorstellungen.

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

Daten

ImmoNr:	E 255_05
PLZ:	40213

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Ort:	Düsseldorf
Verfügbar ab:	sofort
Objektart:	Büro/Praxen
Objekttyp:	Bürofläche
Vermarktungsart:	Miete
Nutzungssart:	Gewerbe

Preise

Betriebskosten:	1.420,00 €
Heizkosten in Betriebskosten enthalten:	ja
Außen-Provision:	provisionsfrei €

Flächen und Aufteilung

Gesamtfläche:	195 m²
Bürofläche:	180 m²
Gewerbefläche:	195 m²

Energie-Angaben

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

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

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

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

- Büroetage mit ca. 195,00 m² Gesamtfläche

- aktuell geteilt in zwei Flächen mit 144,00/51,00 m²

- Lage im Bankenviertel Düsseldorf am Carsch-Haus

- geschlechtergetrennte WCs

- Einbauküche übernehmbar

- Klimaanlage übernehmbar

- KAT-Verkabelung

- Fliesen in Natursteinoptik

- Fahrstuhl

- flexible Gestaltungsmöglichkeiten

- Teilung/Verbindung 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 allgemeinen Geschäftsbedingungen.

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

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

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