



Büro/Praxis

**Perfekt für Ihr Start-Up:
Provisionsfreie Büros in
modernem Gebäude**

**Objekt-Nr.:
20006-6980**

labels.forRent

in 40878 Ratingen–Mitte





Details

Preise	Kaltmiete	2.848 €
	Nebenkosten	874 €
	Kaution	8.544 €
Informationen	verfügbar ab	VB
	Modernisierungen	2024
Flächen	Zimmer	6
	Nutzfläche	field.approximately 265 m ²
	Gesamtfläche	field.approximately 265 m ²
	Bürofläche	field.approximately 265 m ²
Zustand und Bauart	Baujahr	1990
	Zustand	teil/vollrenoviert
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Etagen	4
Ausstattung	Boden	Teppich
	Fahrstuhl	Personen
	Netzwerkverkabelung	✓
	Klimatisiert	✓

Stellplätze

Freiplatz	Anzahl	Miete pro Einheit
	1	45 €



Beschreibung

Das 1990 errichtete und in den vergangenen Jahren stetig renovierte und modernisierte Bürogebäude überzeugt mit repräsentativer Ausstattung und modernem Flair. Das Gebäude verfügt über insgesamt drei Etagen sowie ein Untergeschoss mit abgetrennten Kellerräumen sowie PKW-Stellplätzen (inkl. E-Ladestationen) vor dem Haus. Im hellen und mit großen Fenstern ausgestatteten Untergeschoss (Souterrain) steht Ihnen eine Bürofläche mit ca. 265 m² zur Verfügung. Die Fläche ist bequem mit dem Aufzug und ebenerdig über die Tiefgarage zu erreichen. Die Fläche ist derzeit unterteilt in fünf Einzelbüros, einen Service- und Kopierraum, eine Teeküche und eine Toilettenanlage. Die Aufteilung ist flexibel und kann ebenso wie die gesamte Ausstattung den Anforderungen des neuen Mieters angepasst werden. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt EUR 2.848,-. Die Nebenkostenvorauszahlung liegt bei EUR 874,-. In den Nebenkostenvorauszahlungen (NK-VZ) sind die üblichen Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung, Verwaltungskosten, Reinigung der Gemeinschaftsflächen sowie der Allgemeinstrom bereits enthalten. Alles wird je nach Verbrauch ab Jahresende abgerechnet. Vor dem Haus stehen PKW-Stellplätze für 45,- EUR pro Monat zur Verfügung (mit E-Ladestation für 55,- EUR p.M.). Alle Preise verstehen sich zzgl. der gesetzlich geltenden Mehrwertsteuer.

Ausstattung

Das moderne Bürogebäude ist mit einem Aufzug und verspiegelten Sonnenschutzfenstern versehen. Weitere Ausstattungsmerkmale im Überblick:

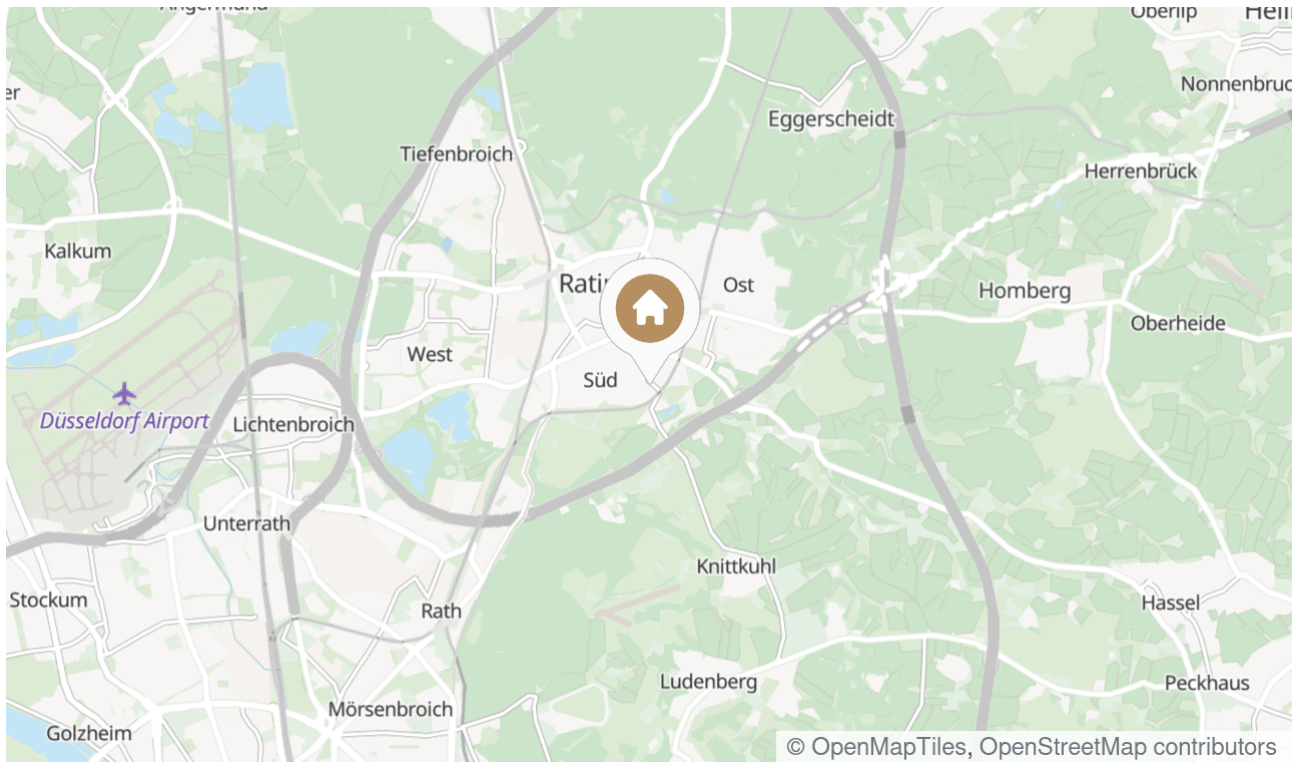
Moderne Glasfassade Repräsentative Eingangshalle Hohlraumboden mit Bodentanks Personenaufzug Gas-Zentralheizung, Energieausweis vorhanden Barrierefrei Klimaanlage (folgt) Stellplätze (45,- EUR mtl.) Flexible Aufteilung Eigene Ladestation für KFZ vorhanden (55,- EUR mtl.) Datenverkabelung vorhanden Weitere Details und Informationen zu diesem attraktiven Angebot stellen wir Ihnen gerne in einer ersten Besichtigung vor.



Lage & Umgebung

40878 Ratingen–Mitte

Die angebotenen Büroflächen befindet sich im Untergeschoss (Souterrain) eines modernen, verglasten Bürogebäudes in bevorzugter Lage von Ratingen-Mitte/Ost. Der S-Bahnhof und die Ratinger Fußgängerzone sind fußläufig in ca. 10 Minuten erreicht. Optimale Verkehrsanbindung an die Autobahnen A3 Köln-Oberhausen, die A44 Ratingen-Mönchengladbach und die Autobahn A52 Essen-Düsseldorf / Roermond (NL), an den Flughafen und in das Ruhrgebiet. Ratingen - die größte Stadt im Kreis Mettmann - ist durch ihre günstige Lage zwischen den Großstädten Essen und Düsseldorf, der hervorragenden Verkehrsanbindungen, der Nähe zum Flughafen Düsseldorf und der ausgeprägten Infrastruktur, ein attraktiver Wohn- und Gewerbestandort. Sämtliche Schulformen, Kindergärten, Tagesstätten etc. sind in Ratingen vorhanden. Düsseldorf - die Landeshauptstadt von NRW - grenzt direkt an Ratingen. Das mittelalterliche Stadtzentrum, der Marktplatz mit denkmalgeschützten Gebäuden, die Stadtmauer, die Stadttore, die Wasserburg, das Schloss Linnep, das Schloss Landsberg und die erste mechanische Baumwollspinnerei Cromford, dokumentieren die historische Kultur und sind attraktive Sehenswürdigkeiten. Das Kultur- und Freizeitangebot mit Museen, Veranstaltungen in der Stadthalle, im Stadttheater, auf der Freilichtbühne Blauer See und am Grünen See ist äußerst vielfältig. Zahlreiche Sportangebote bieten Vereine, Sportplätze, Eislaufhalle, Hallen- und Freibad. Die umfangreichen Wälder und Seen sind die grüne Lunge, der ruhende Pol und beliebtes Naherholungsgebiet der Ratinger Bevölkerung.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



Energieausweis

Energieausweistyp

Verbrauch

Gültig bis

20.09.2031

Endenergieverbrauch

82 kWh/(m²a)

Wärmewert

82 kWh/(m²a)

Stromwert

32 kWh/(m²a)

Baujahr

1990

Wesentlicher Energieträger

Gas

Befeuerungsart

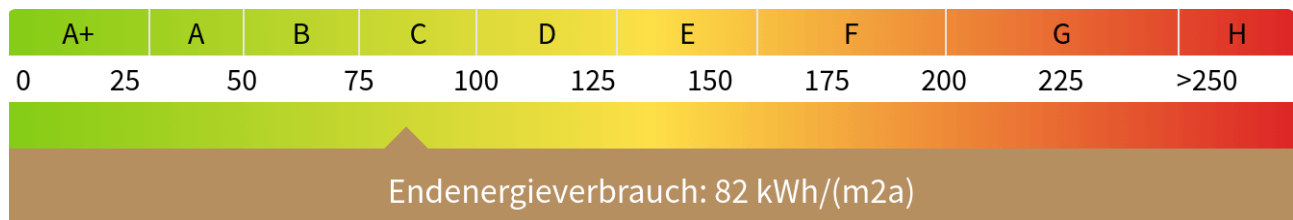
Gas

Heizungsart

Zentralheizung

Energieausweis

2014





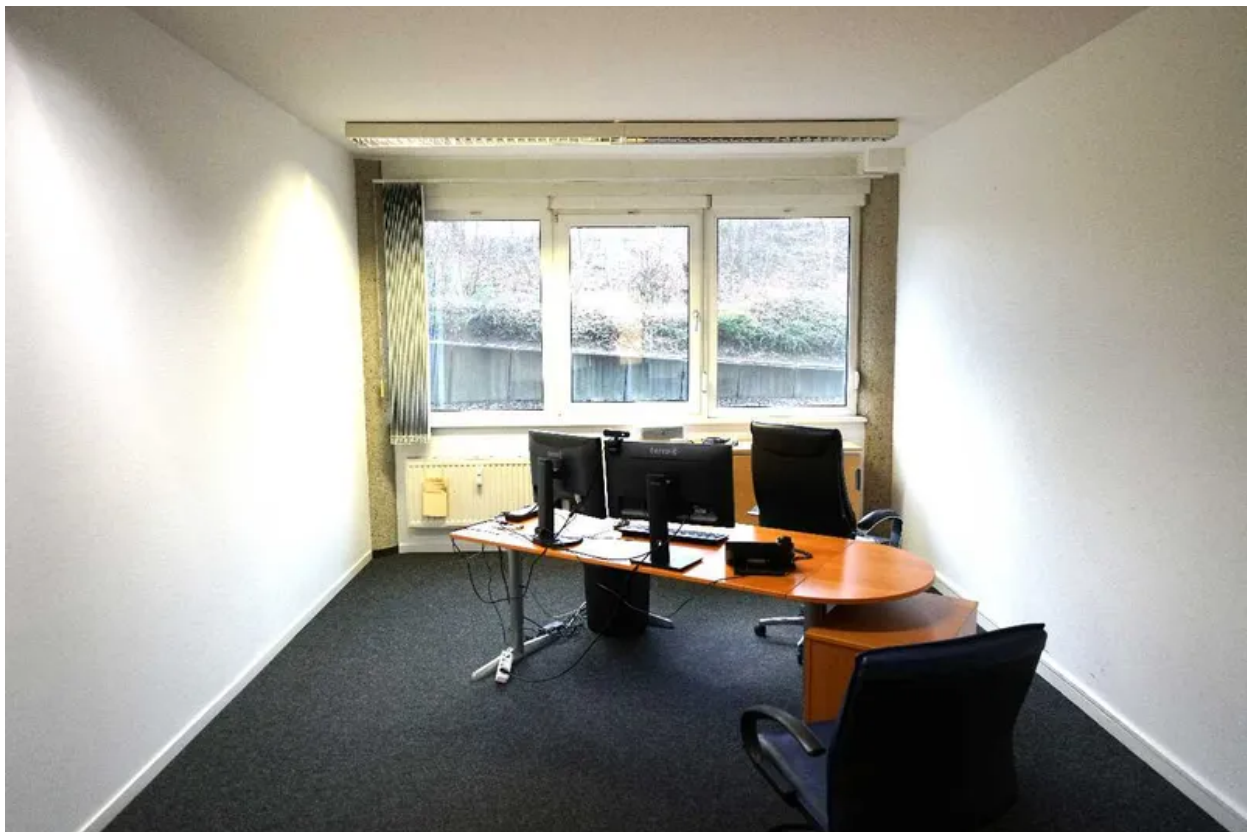
Repräsentative Eingangshalle



Ebenerdiger Zugang via Aufzug



Büro 1



Büro 2



Büro 3



Büro 4



Büro 5



Archivraum (Ausschnitt)



Teeküche



Konferenzraum

Kontakt

Telefon: 02102.709400

E-Mail: info@schneider-immobilien.com

Ihr Ansprechpartner

Tobias Otten

Impressum

34107.screenwork.dev/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

34107.screenwork.dev

