



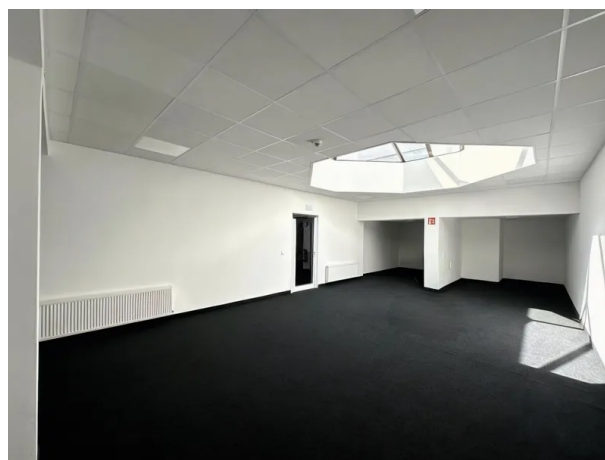
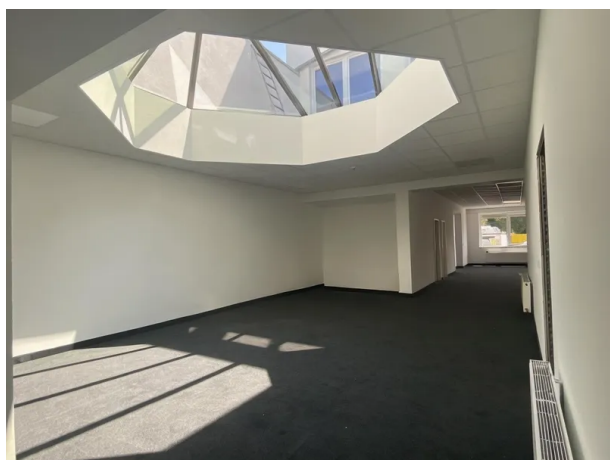
Büro/Praxis

**KERNSANIERTES BÜROHAUS MIT
LICHTKUPPEL AB ca. 225 m²,
KONFERENZRAUM und
STELLPLÄTZEN -FLEXIBEL
TEILBAR**

**Objekt-Nr.:
66668-12727**

Büro/Praxis zur Miete

in 47803 Krefeld





Details

Preise	Kaltmiete	4.480 €
	Nebenkosten	1.512 €
	Kaution	13.440 €
Informationen	verfügbar ab	sofort
Flächen	Zimmer	10
	Nutzfläche	ca. 665 m²
	Gesamtfläche	ca. 665 m²
	Bürofläche	ca. 560 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1948
	Zustand	voll saniert
	Unterkellert	Ja
Ausstattung	Boden	Teppich
	Klimatisiert	✓

Stellplätze

Freiplatz	Anzahl	Miete pro Einheit
	10	50 €

Beschreibung

Das Bürohaus aus dem Jahr 1948 wurde 2023 umfassend saniert und präsentiert sich heute als zeitgemäße Gewerbeimmobilie mit Charakter. Auf ca. 665 m² Gesamtfläche, davon rund 560 m² Bürofläche, verteilen sich drei Etagen. Das Gebäude eignet sich ideal für Unternehmen, die nach einer gepflegten, modernen Arbeitsumgebung mit repräsentativem Auftritt suchen. Die Nutzung

ist flexibel möglich: Die Immobilie kann als Gesamteinheit oder in zwei getrennten Einheiten angeboten werden – entweder nur das Erdgeschoss oder kombiniert das 1. und 2. Obergeschoss. Erdgeschoss Bereits der Eingangsbereich überzeugt mit einem klaren, offenen Design und einem angenehmen ersten Eindruck – gepflegt, großzügig und funktional. Direkt im Anschluss befinden sich zwei offen gestaltete Büroräume. Ein architektonisches Highlight ist die Lichtkuppel, die für natürliches Tageslicht sorgt und das Arbeitsumfeld spürbar aufwertet. Ergänzt wird die Etage durch einen Teeküchenbereich und getrennte WC-Anlagen. Die Fläche im Erdgeschoss bietet insgesamt ca. 225 m² Bürofläche und ca. 9 m² Nutzfläche. 1. Obergeschoss Das erste Obergeschoss bietet eine funktionale Fläche mit klarer Struktur. Neben einem abgetrennten Büro steht ein größerer Arbeitsraum zur Verfügung, der sich flexibel als Team- oder Projektfläche nutzen lässt. Zusätzlich sind auf dieser Etage ein Archiv- bzw. Lagerraum sowie getrennte Sanitäreinheiten vorhanden. Die Gesamtfläche liegt bei ca. 170 m² Bürofläche und 59 m² Verkehrsfläche. 2. Obergeschoss Hier stehen insgesamt sechs abgeschlossene Büroräume zur Verfügung – alle mit Glastüren und Klimatisierung ausgestattet. Zwei der Räume sind größer geschnitten und verfügen über leichte Dachschrägen, was ihnen einen besonderen Charakter verleiht. Herzstück dieser Etage ist der großzügige, klimatisierte Konferenzraum, der sich optimal für Besprechungen, Schulungen oder Kundenpräsentationen eignet. Ein separates WC ergänzt die Fläche. Die Fläche im 2. Obergeschoss beträgt ca. 165 m², hinzu kommen rund 37 m² Verkehrsfläche.

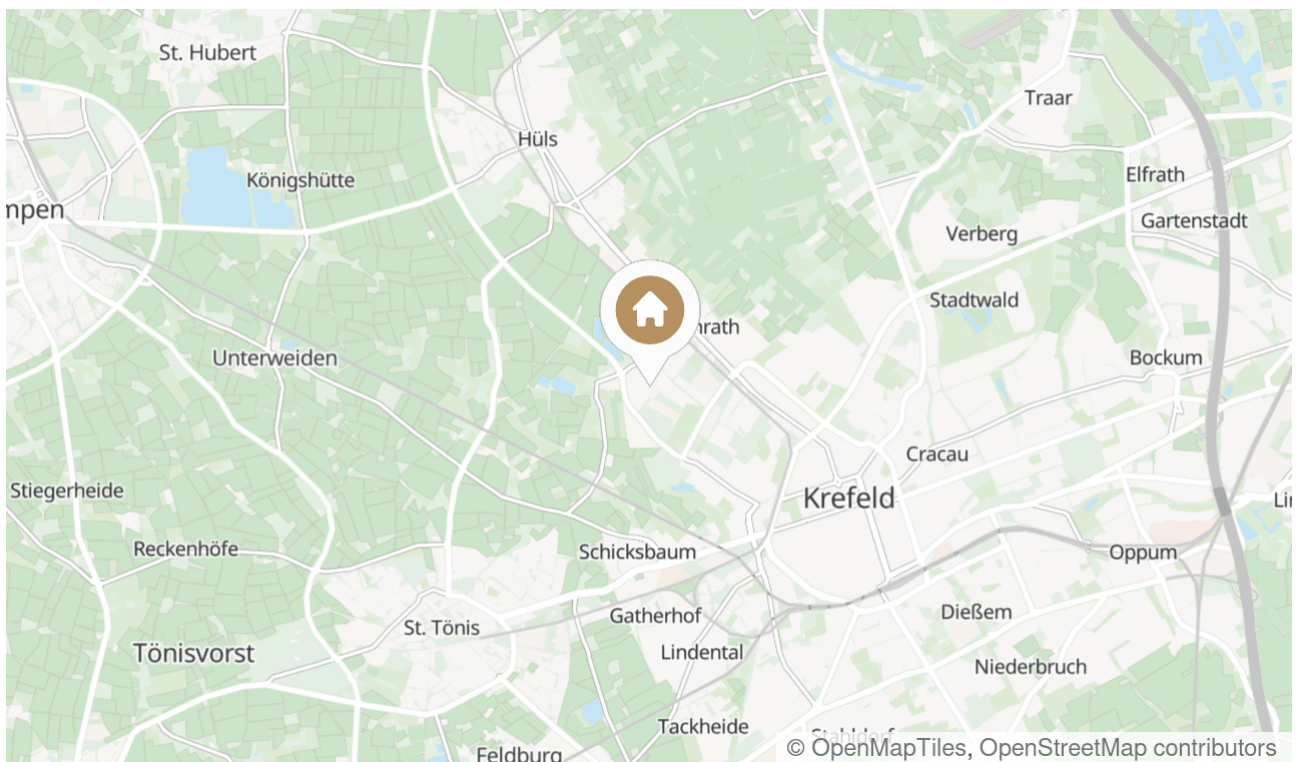
Ausstattung

Komfort und Technik Außenliegende, elektrisch steuerbare Jalousinen an allen Fenstern – effektiver Blend- und Sonnenschutz Klimatisierung im gesamten 2. Obergeschoss sowie im großen Konferenzraum im 1. Obergeschoss Einbauleuchten (LED) in abgehängten Decken (Odenwaldsystem) Moderne Sanitäreinrichtungen (getrennte WCs auf EG und 1. OG, Einzel-WC im 2. OG) Gestaltung und Raumwirkung Großzügige Fensterflächen für helle, lichtdurchflutete Arbeitsbereiche Glastüren im 2. Obergeschoss für ein transparentes, modernes Raumgefühl Lichtkuppel im Erdgeschoss Tageslichtversorgung im zentralen Bereich Stuhlrollenfester, hochwertiger Teppichboden in allen Büroräumen Repräsentativer Eingangsbereich mit klarer Linienführung Zusatzflächen Lager und Archivräume Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden

Lage & Umgebung

47803 Krefeld

Das hier angebotene Bürohaus befindet sich in einem Mischgebiet am Rande der Krefelder Innenstadt. Der nahegelegene Autobahnzubringer führt Sie innerhalb weniger Minuten zu den nächstgelegenen Auffahrten der A57 und der A44, sodass alle umliegenden Großstädte, das Ruhrgebiet und die Niederlande problemlos erreichbar sind. Der Krefelder Hauptbahnhof ist nach nur 7 Autominuten erreicht. Alternativ stehen Ihnen verschiedene Buslinien zur Verfügung. Verschiedene Haltestellen befinden sich in einem Umkreis von ca. 250 m. Nur wenige Gehminuten entfernt befindet sich ein Gewerbepark mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten (Edeka, Aldi, Lidl) sowie einem Fitnessstudio, einem Reisebüro und einem Getränkemarkt. Ebenfalls nur wenige Gehminuten in die andere Richtung erwarten Sie verschiedene Grünanlagen für einen kurzen Spaziergang in der Mittagszeit.



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

21.01.2034

Endenergieverbrauch

133 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

H

Wärmewert

133 kWh/(m²a)

Baujahr

1948

Wesentlicher Energieträger

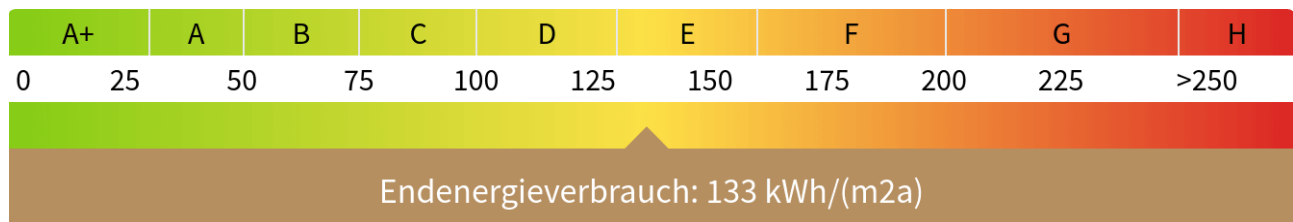
Gas

Befeuerungsart

Gas

Heizungsart

Zentralheizung





EG Büro



EG Büro



EG Büro



Treppenhaus



1.OG Büro



1.OG Büro



1.OG Konferenzraum



Lichtkuppel



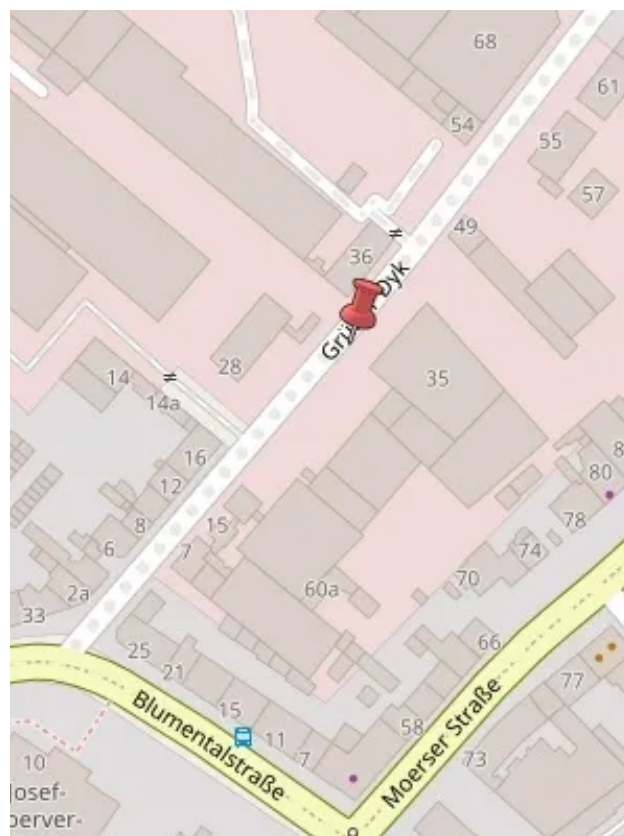
2.OG Büro Flur



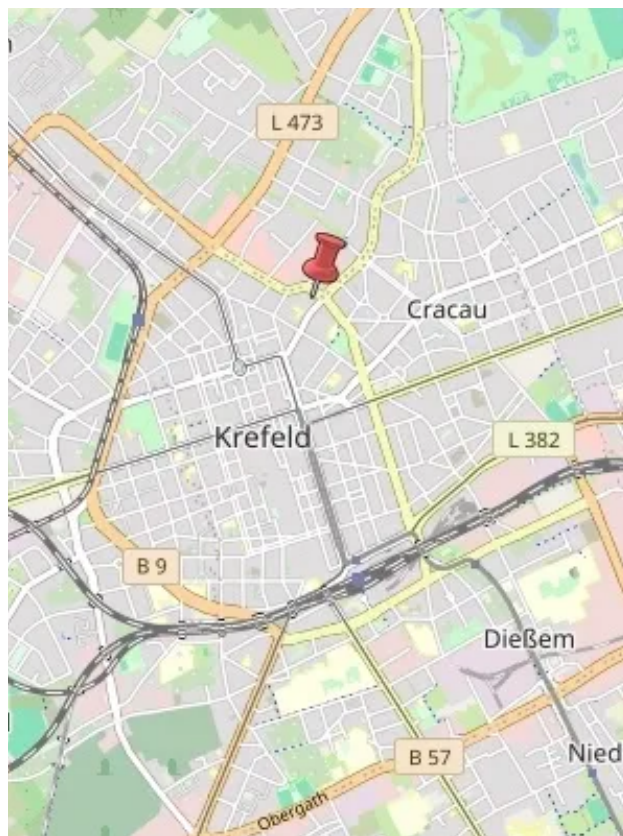
2.OG Büro



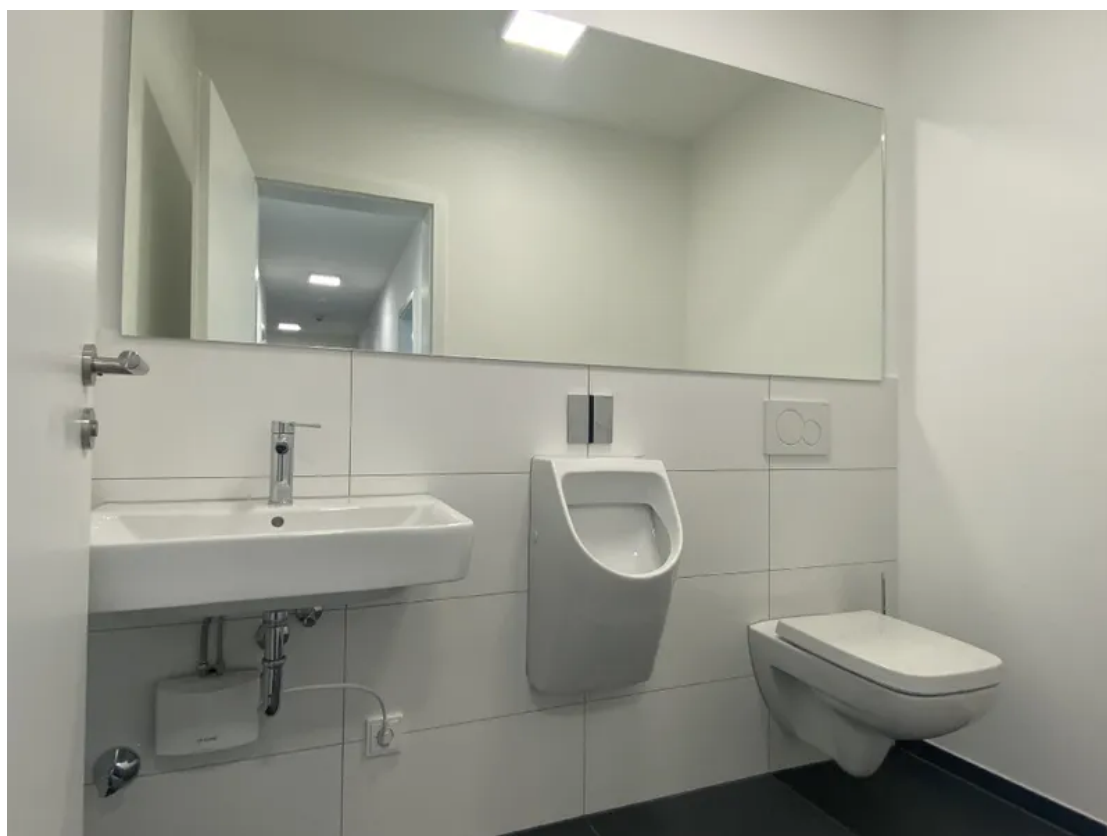
2.OG Büro



Mikro



Makro



Sanitär



Lagerraum



Außenansicht



Parkplatz

Kontakt

D+P Immobilien GmbH

Mühlenstraße

53721 Siegburg

Telefon: 02241/1743-0

E-Mail: f.halstrick@immobilien-dp.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Felix Halstrick

Impressum

www.immobilien-dp.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.immobilien-dp.de

