



Büro/Praxis

**Düsseldorf Flingern-Nord!
Renovierte Bürofläche im
Hinterhof mit Ladenlokal!**

**Objekt-Nr.:
63615-9735**

Büro/Praxis zur Miete

in 40235 Düsseldorf-Flingern-Nord





Details

Preise	Kaltmiete	5.980 €
	Nebenkosten	965 €
	Kaution	17.940 €
Informationen	verfügbar ab	Nach Absprache
	Modernisierungen	2025
Flächen	Zimmer	13
	Nutzfläche	ca. 383 m²
	Gesamtfläche	ca. 383 m²
	Lagerfläche	ca. 62 m²
	Bürofläche	ca. 321 m²
	min. teilbare Fläche	ca. 118 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1900
	Zustand	gepflegt
Ausstattung	Netzwerkverkabelung	✓

Beschreibung

Fronthausbereich: Das Ladenlokal mit historischem Boden eignet sich hervorragend als Empfangsbereich oder als Ausstellungsfläche. Zusätzlich stehen 4 großzügige Büroräume, ein Sozialraum, eine Teeküche sowie ein WC zur Verfügung. Hinterhausbereich: Hier befinden sich 8 Büro- bzw. Mehrzweckräume in einer ruhigen, charmanten Innenhoflage, die wahlweise intern über die Fronthauseinheit oder über den Torweg erreichbar sind. Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine ideale Basis für eine produktive Bürogemeinschaft. Die Hinterhauseinheit wird durch 3 weitere Büros im OG des Hinterhauses ergänzt. Die Gesamtgewerbefläche kann modular in bis zu vier Büroeinheiten getrennt werden und ermöglicht eine



flexible Nutzung entsprechend individueller Raum- und Organisationsbedürfnisse mit separater elektrischer Unterverteilung. Es stehen weitere 3 WCs und 3 Teeküchen im Hinterhausbereich zur Verfügung. Angrenzend befindet sich eine Lagerhalle, die über die Toreinfahrt in nur wenigen Schritten von der Straße direkt zugänglich ist. Die Gesamtfläche ist wahlweise in Segmenten von 59m² bis 118m² teilbar! Der Innenhof kann von der Mietergemeinschaft gemeinsam genutzt werden - sei es für das Abstellen von Fahrrädern oder für Mittagspausen an der frischen Luft.

Ausstattung

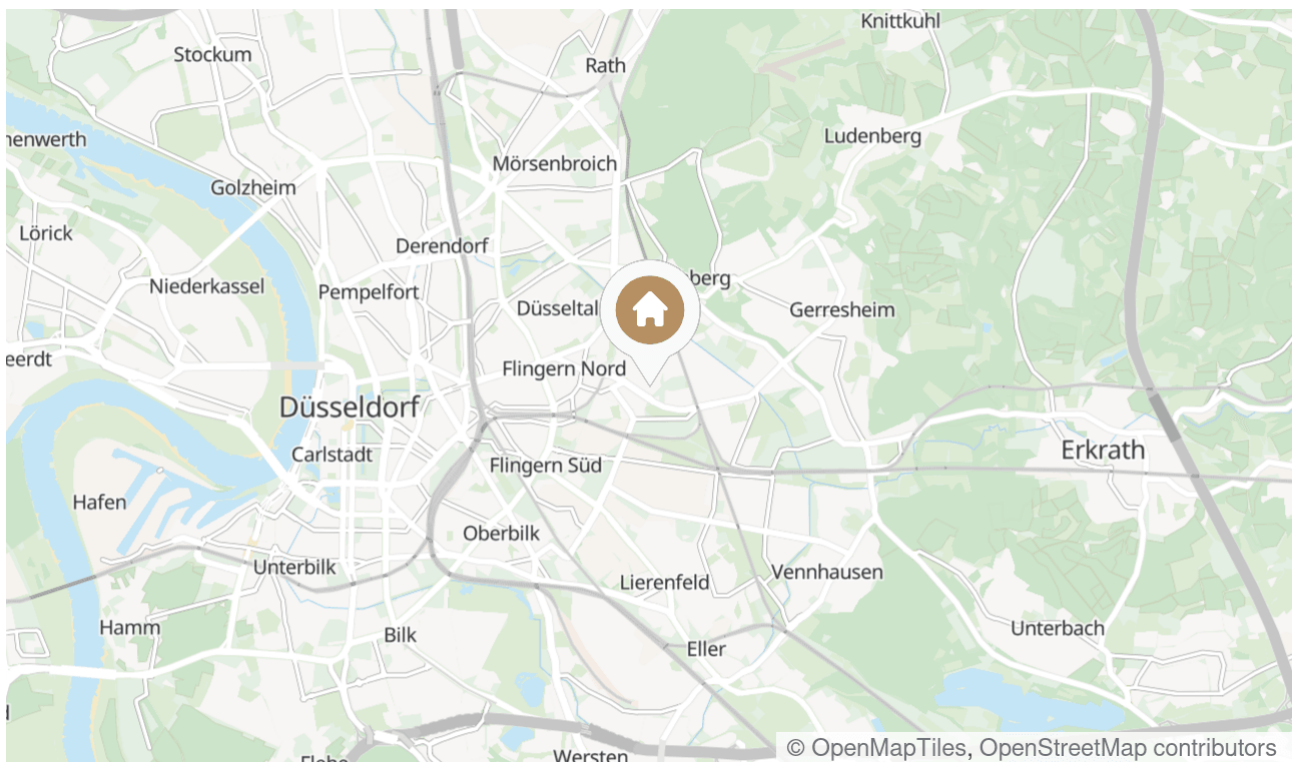
- Alle Flächen werden frisch renoviert übergeben - CAT-Netzwerkverkabelung - Altbau mit hohen Decken - Hinterhofatmosphäre - Elektro erneuert - Historischer Bodenbelag im Ladenlokal - Eichenparkett - Zentralheizung

Lage & Umgebung

40235 Düsseldorf–Flingern-Nord

Die Gewerbeeinheit befindet sich in einer Seitenstraße im beliebten Düsseldorfer Stadtteil Flingern-Nord. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von einer Mischung aus Wohn- und Geschäftshäusern mit vielen historischen Gebäuden, die den Charme des Stadtteils unterstreichen.

Einkaufsmöglichkeiten aller Art, Fachgeschäfte sowie zahlreiche gastronomische Angebote gibt es im nahen Umfeld. Durch die fußläufige Nähe zur Birkenstraße und Grafenberger Allee ist eine optimale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz in alle Richtungen gewährleistet und mit dem PKW sind über die B8 auch die Anschlussstellen der umgebenden Autobahnen gut erreichbar.



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

23.11.2028

Ausstellungsdatum

23.11.2018

Endenergieverbrauch

168 kWh/(m²a)

Mit Warmwasser

✓

Energieeffizienzklasse

F

Wärmewert

168 kWh/(m²a)

Baujahr

1900

Wesentlicher Energieträger

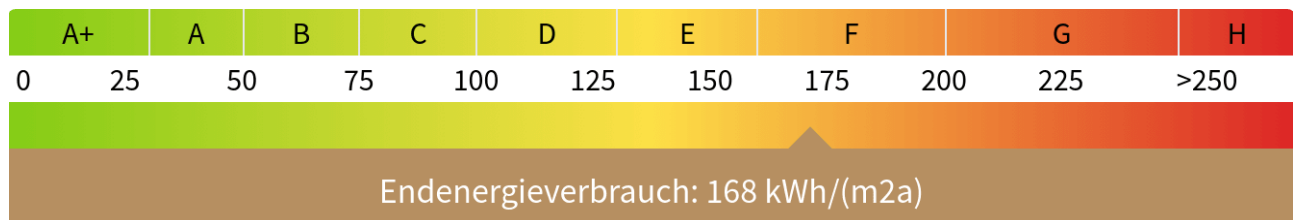
Gas

Befeuerungsart

Gas

Heizungsart

Zentralheizung





Hausansicht



Altbaucharme



Blick zum Ladenlokal und Toreinfahrt



Ladenlokal



Ladenlokal 2. Blick



Büro 1



Durchgang zum rückwärtigen Büro



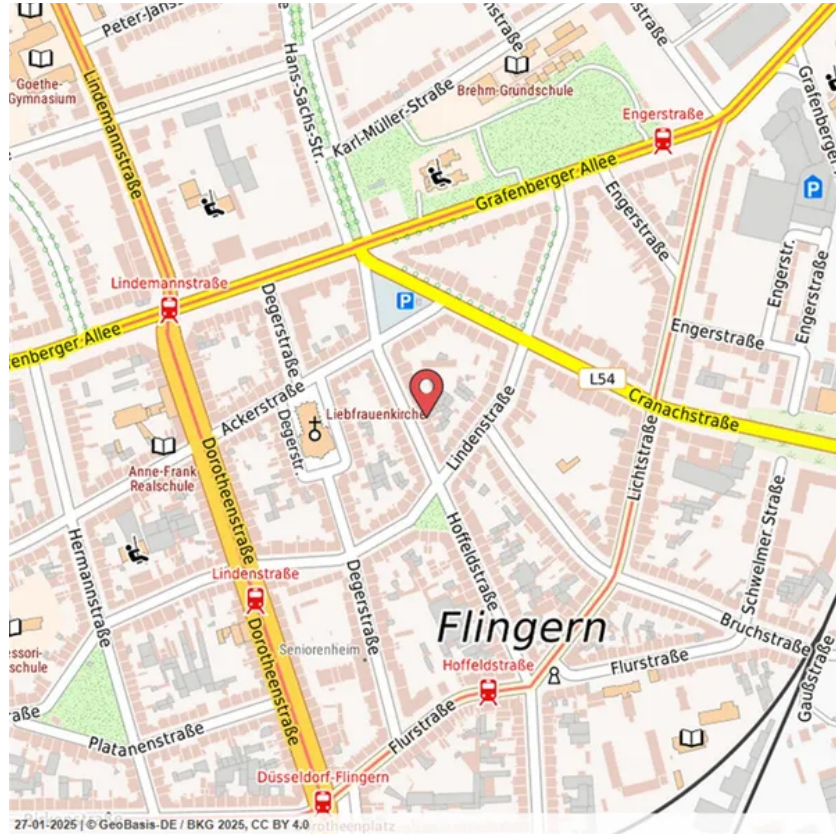
Gemeinschafts-/Sozialraum



Büro 2



Flur zum Ladenlokal



Vorraum WC



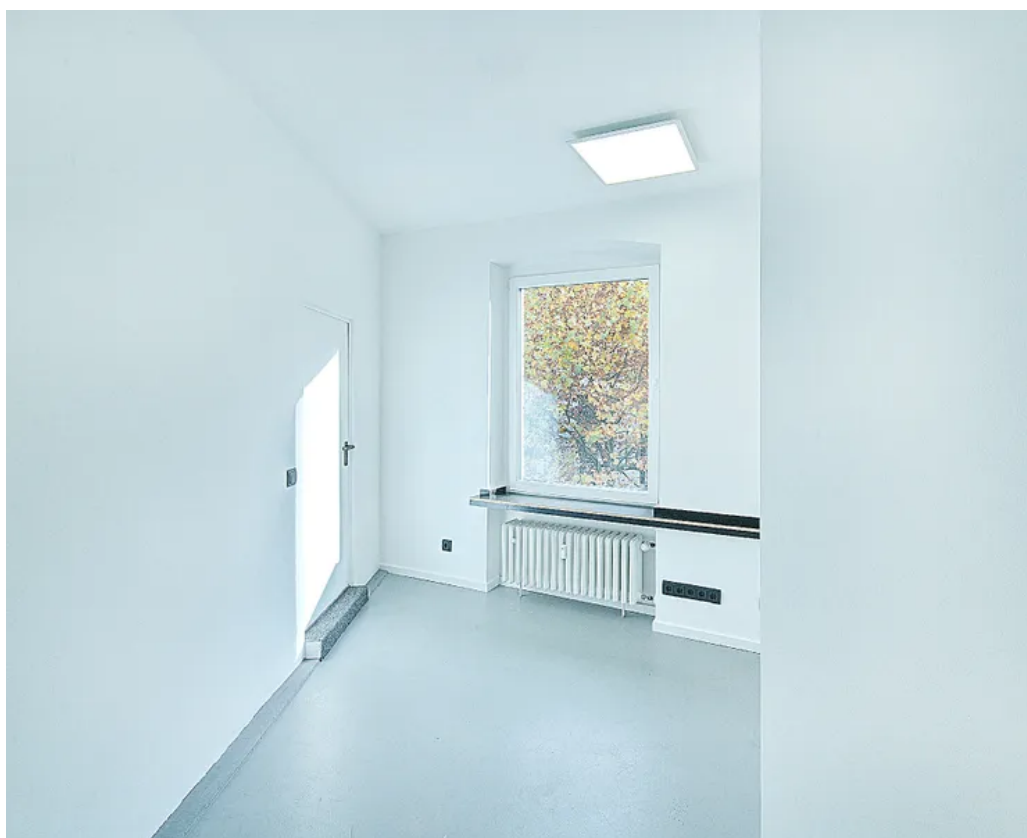
Flur zur Treppe



Treppe zum 1. OG



Flur 1. OG



1. OG - Büro 1



1. OG - Büro 2



1. OG - Büro 3



1. OG - WC



Weitere Fläche im Innenhof



Innenhof - erster Blick

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

