



Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

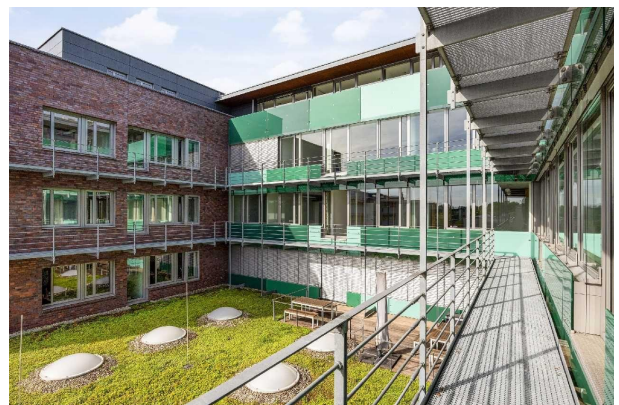
Immobilien-Exposé

**Ratingen-West: Moderne Büroflächen in
Flughafennähe (Bj. 2003)**

Objekt-Nr.:
20006-6752

Büro/Praxis zur Miete

in 40880 Ratingen - West





Details

Provisionspflichtig

Klimatisiert

Netzwerkverkabelung

Miete zzgl. NK

13.240 €

Nebenkosten

3.456 €

Kaution

39.720 €

Provision inkl. USt.

zzgl. USt.

Zimmer

25

Nutzfläche (ca.)

1.152 m²

Gesamtfläche (ca.)

1.152 m²

Bürofläche (ca.)

1.152 m²

Anzahl Stellplätze

30

Baujahr

2004

Stellplatzmiete

15 €

Stellplätze

18

Stellplatzmiete (Garage)

31 €

Garagenanzahl

12

Zustand

gepflegt

Boden

Teppich

Fahrstuhl

Personen

Beschreibung

Das repräsentative Bürogebäude aus dem Baujahr 2004 verfügt über vier Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss mit insgesamt drei separaten Gebäudeeingängen und Treppenhäusern. Die mit einer Gesamtfläche von ca. 1.152 m² zur Vermietung angebotene Fläche befindet sich im 2. Obergeschoss, das Sie bequem auch per Aufzug erreichen. Die momentane Aufteilung in ca. 25 Groß- und Einzelbüros lässt sich nach Absprache mit dem Eigentümer teils auch variabel gemäß Ihren Bedürfnissen aufteilen. Insgesamt stehen sechs Sanitäranlagen sowie eine Teeküche zur Verfügung. Sowohl Außenstellplätze also auch TG-Stellplätze können optional angemietet



werden. Eine schnelle Internetanbindung ist vorhanden. Für den Mieter erfolgt die Anmietung provisionsfrei. Eine kleinere Aufteilung der Fläche ist ab 257m² möglich. Ein Ausweis der Mehrwertsteuer geschieht nicht und ist auch nicht möglich.

Bitte sprechen Sie uns für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten gerne an und vereinbaren direkt einen Termin.

Ausstattung

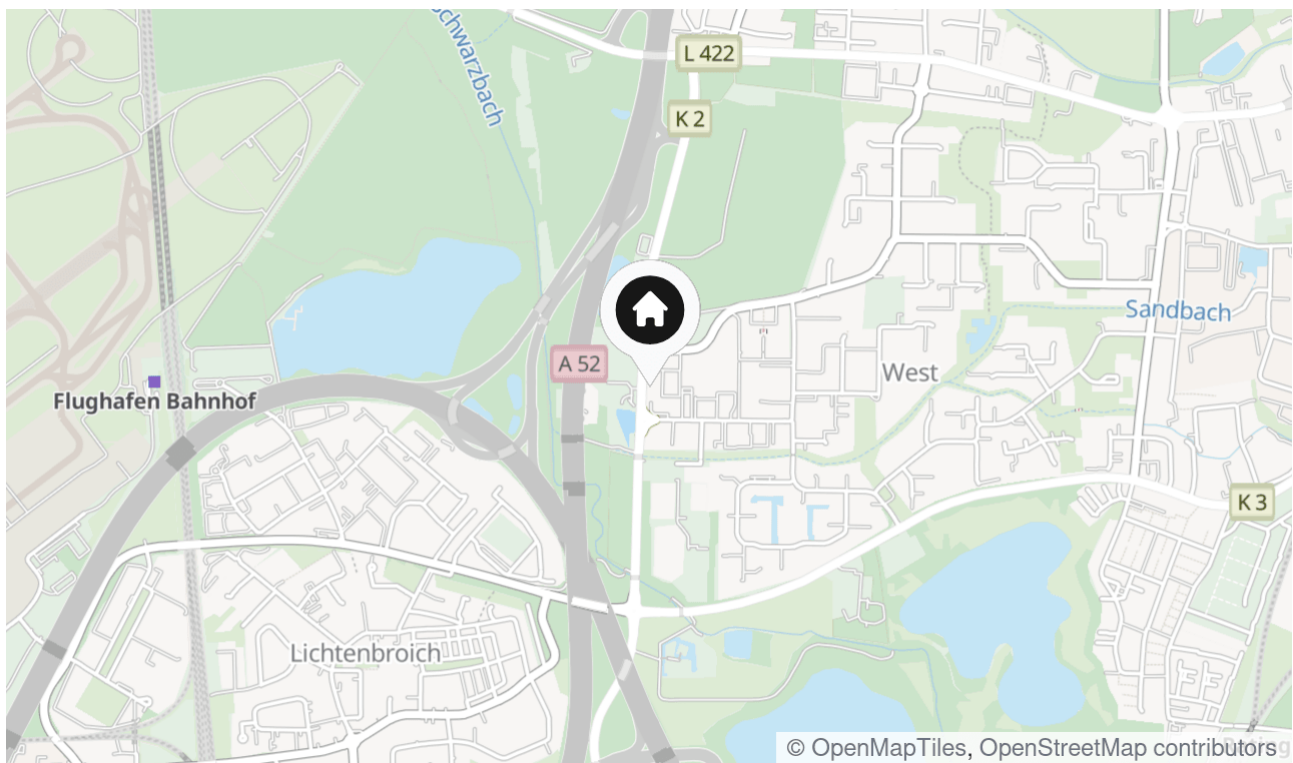
- Modernes, repräsentatives Bürogebäude (BJ 2003)
- Teilweise Klimatisierung
- Personenaufzug
- Hohlraumboden mit Bodentanks
- Datenverkabelung (Cat 7)
- Einbauküche
- Außenliegender, elektrischer Sonnenschutz
- Isolierverglaste Kunststofffenster
- Teppichboden
- Separater Serverraum
- Teils Akustikdecken
- Bildschirmarbeitsplatzbeleuchtung (BAP)
- Flexible Raumaufteilung

Die Ausstattung kann in Absprache mit dem Eigentümer entsprechend Ihrer Wünsche angepasst werden.

Lage & Umgebung

Broichhofstraße 7-11, 40880 Ratingen - West

Die angebotenen Büroflächen befinden sich am Rande von Ratingen-West. Dieser Gewerbestandort profitiert sehr von seinen guten Verkehrsanbindungen, wobei insbesondere der Flughafen in ca. sechs Autominuten erreicht ist. Die Autobahnanschlüsse (A3, 44 und A52) sind ebenfalls nah gelegen, aber auch die Anbindung durch öffentliche Verkehrsverbindungen in den Düsseldorfer Norden oder die Ratinger Innenstadt ist hervorragend. Neben der guten Infrastruktur wird der Standort durch zahlreiche Hotels in der Umgebung noch attraktiver.





Energieausweis

Endenergiebedarf

147 kWh/(m²*a)

Befeuerungsart

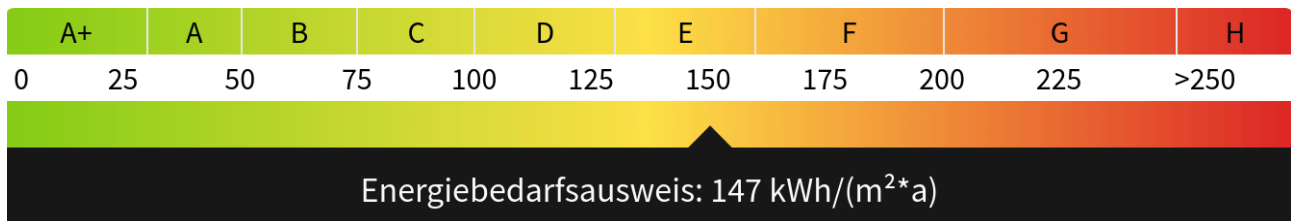
Gas

Wesentlicher Energieträger

Gas

Gültig bis

23.10.2028





Frontansicht



Frontansicht



Rückansicht



Bürobeispiel Großraumbüro



Bürobeispiel Großraumbüro



Bürobeispiel



Bürobeispiel



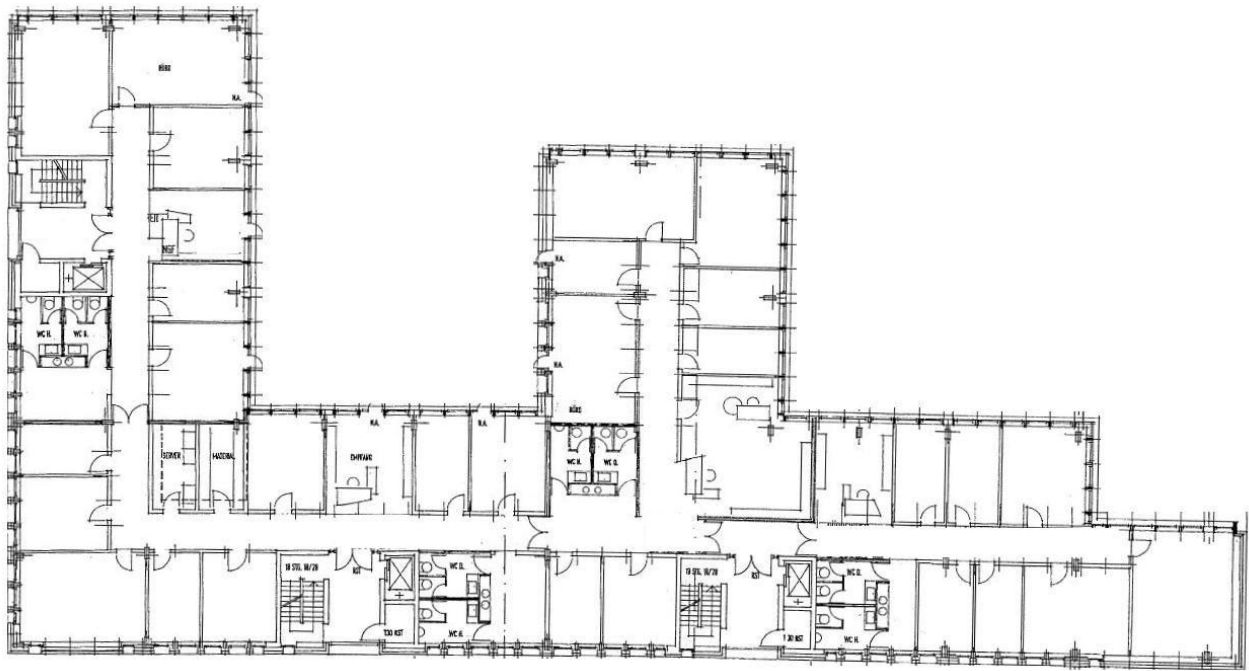
Bürobeispiel



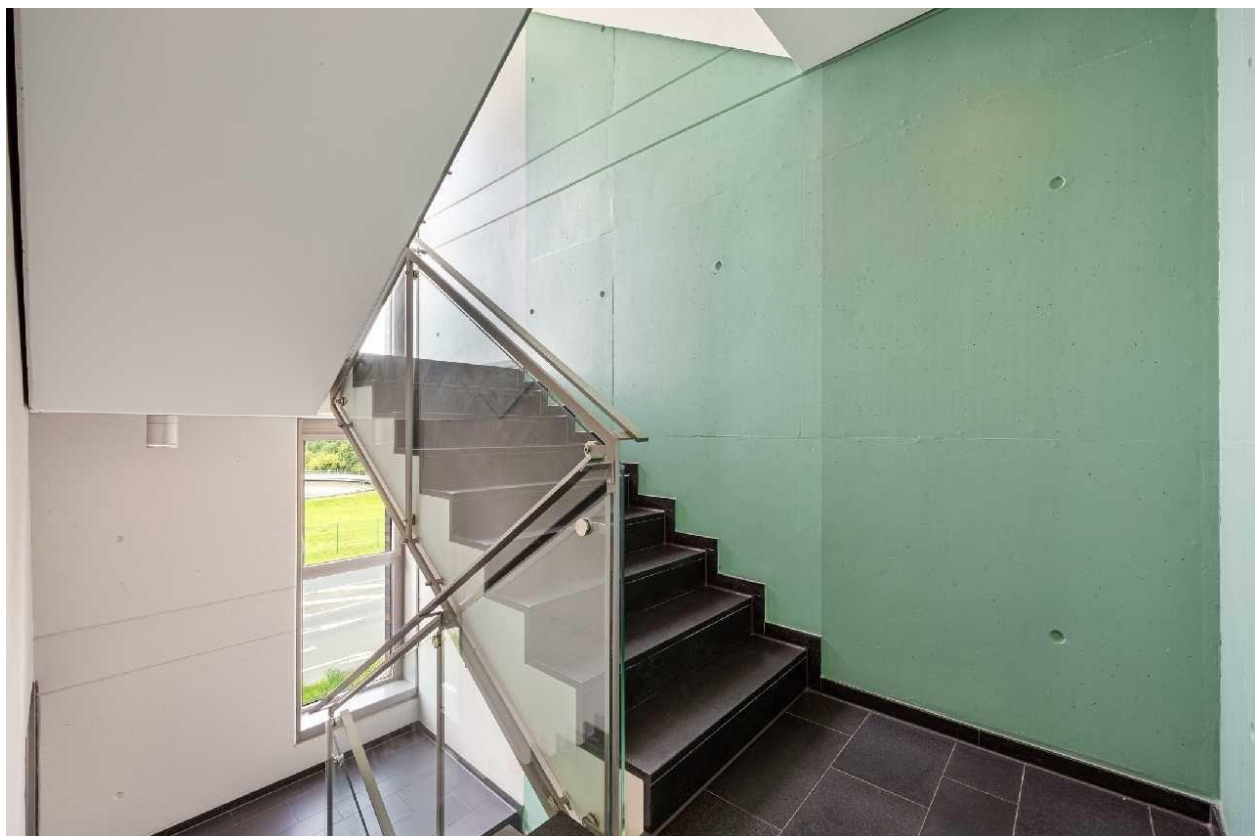
Bürobeispiel



Büroflur



Grundriss



Treppenhaus



Personenaufzug



Büroeingangsbereich



Diele



Sanitäreinrichtung



Sanitäreinrichtung



Kontakt

Schneider Immobilien GmbH

Bahnstraße 1

40878 Ratingen

Telefon: 02102.709400

E-Mail: info@schneider-immobilien.com

Ihr Ansprechpartner

Tobias Otten

Impressum

www.schnorrenberger.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.schnorrenberger.de

