



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

**Büroflächen mit individuellen  
Aufteilung und Lager Ratingen-West**

**Objekt-Nr.:**

**20006-6756**

# Büro/Praxis zur Miete

in 40880 Ratingen - West





## Details

Provisionspflichtig

Klimatisiert

Netzwerkverkabelung

Miete zzgl. NK

**6.919 €**

Nebenkosten

**2.184 €**

Kaution

**20.757 €**

Provision inkl. USt.

**zzgl. USt.**

Zimmer

**13**

Nutzfläche (ca.)

**728 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche (ca.)

**728 m<sup>2</sup>**

Bürofläche (ca.)

**728 m<sup>2</sup>**

Anzahl Stellplätze

**13**

Baujahr

**1997**

Stellplatzmiete

**15 €**

Stellplätze

**13**

Zustand

**gepflegt**

Boden

**Teppich**

Fahrstuhl

**Personen**

## Beschreibung

Das repräsentative Bürogebäude aus dem Baujahr 1997 verfügt über zwei Büroetagen sowie zwei Tiefgaragen- und Lageretagen. Die mit einer Gesamtfläche von ca. 668 m<sup>2</sup> zur Vermietung angebotene Fläche erstreckt sich komplett über das 1. Obergeschoss, das Sie bequem auch per Aufzug erreichen. Die momentane Aufteilung in ca. 13 Großraum- und Einzelbüros lässt sich nach Absprache mit dem Eigentümer teils auch variabel gemäß Ihren Bedürfnissen aufteilen. Insgesamt stehen fünf Sanitäreinrichtungen sowie drei Teeküchen zur Verfügung. Sowohl Außenstellplätze als auch eine Service- und Lagerfläche mit ca. 159m<sup>2</sup> können optional angemietet werden. Eine schnelle Internetanbindung ist vorhanden. Für den Mieter erfolgt die Anmietung provisionsfrei. Andere Flächengrößen sind in diesem Gebäude und auch in einer benachbarten Fläche ebenfalls verfügbar, die kleinste mögliche Aufteilung beträgt hier 200m<sup>2</sup>. 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**

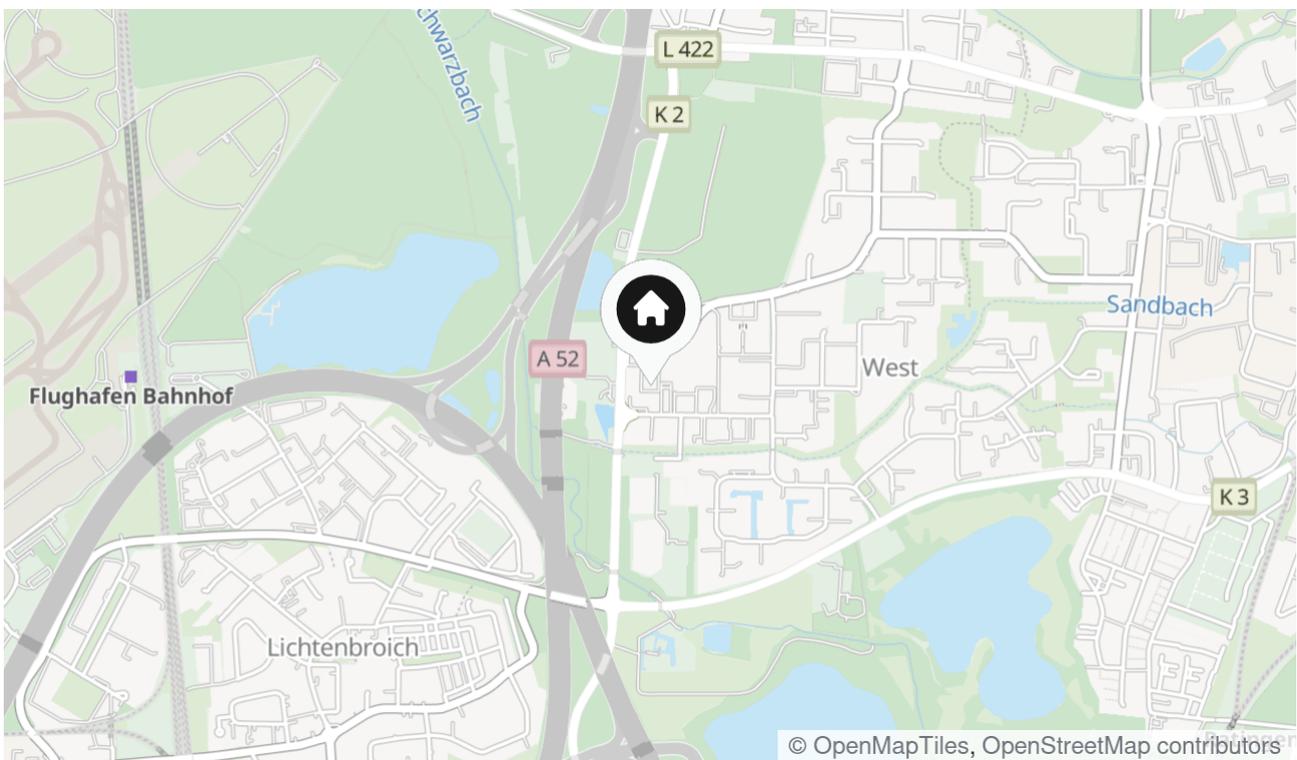
- Modernes Bürogebäude (BJ 1997)
- Personenaufzug
- Hohlraumboden mit Bodentanks
- Datenverkabelung (Cat 7)
- Einbauküche
- Außenliegender, elektrischer Sonnenschutz
- Öffnbare, isolierverglaste Kunststofffenster
- Teppichboden
- Separater Serverraum
- Teils Akustikdecken
- Bildschirmarbeitsplatzbeleuchtung (BAP)
- Flexible Raumaufteilung

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

## Lage & Umgebung

Broichhofstraße 13, 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

**152 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Befeuerungsart

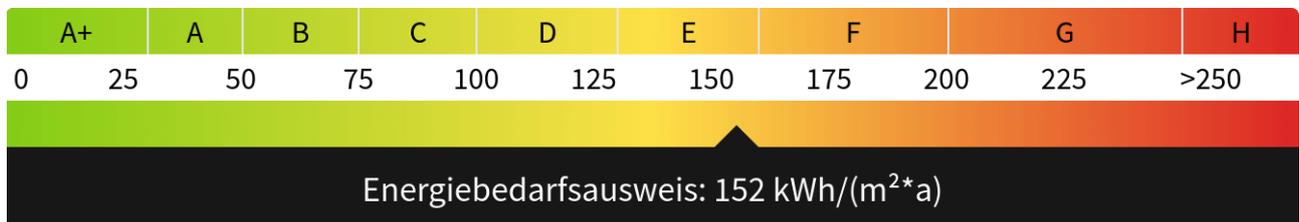
**Gas**

Wesentlicher Energieträger

**Gas**

Gültig bis

**23.10.2028**





Frontansicht



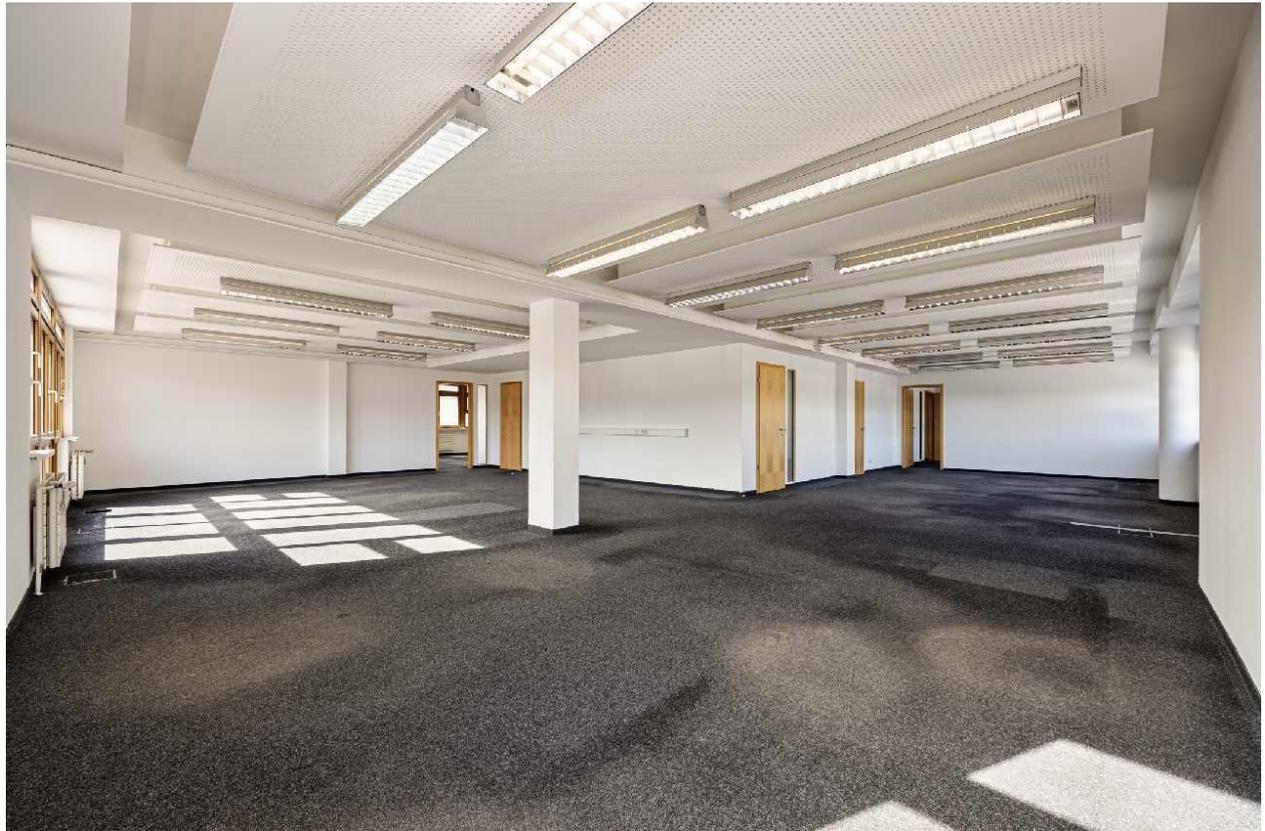
Eingangsbereich



Bürobeispiel



Bürobeispiel



Bürobeispiel



Bürobeispiel



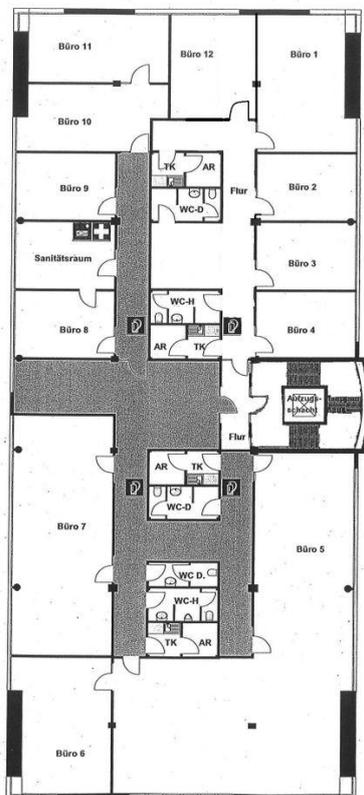
Bürobeispiel



Flurbereich



Sanitäreinrichtungen



Grundriss



## Kontakt

### **Schneider Immobilien GmbH**

Bahnstraße 1

40878 Ratingen

Telefon: 02102.709400

E-Mail: [info@schneider-immobilien.com](mailto:info@schneider-immobilien.com)

### **Ihr Ansprechpartner**

Tobias Otten

### **Impressum**

[www.schnorrenberger.de/impressum/](http://www.schnorrenberger.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.schnorrenberger.de](http://www.schnorrenberger.de)

