



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

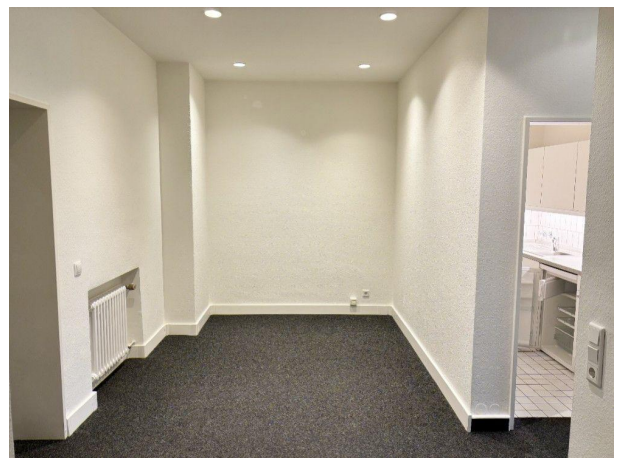
**Immobilien-Exposé**

**Düsseldorf-Düsseltal: Hochwertige  
Lage! Hochwertige Bürofläche!**

**Objekt-Nr.:**  
**63615-9579**

## Büro/Praxis zur Miete

in 40237 Düsseldorf - Düsseltal





## Details

Nebenkosten

**450 €**

Kaution

**7.229 €**

Zimmer

**3**

Nutzfläche (ca.)

**98,30 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche (ca.)

**98,30 m<sup>2</sup>**

Bürofläche (ca.)

**98,30 m<sup>2</sup>**

Kategorie

**Gehoben**

Etage

**1**

Anzahl Etagen

**4**

Baujahr

**1914**

Zustand

**teil/vollrenoviert**

Boden

**Teppich**

## Beschreibung

Büros und nicht zuletzt das Gebäude müssen repräsentativ sein. Das Auge isst mit, schon bevor Sie Ihre Leistungen anbieten. Zumeist findet man so etwas bei Neubauten. Muss aber nicht sein! In einem sehr schönen Düsseltaler Altbau befindet sich Ihr Büro in der ersten Etage. Sie erreichen es durch das elegante Treppenhaus oder mit einem Lift (max. 5 Personen).

Das Büro verfügt über drei angemessen großzügige Räumen mit hohen Decken, einen Empfangsbereich, eine Teeküche und ein WC. Ein Keller steht nicht zur Verfügung. Der zum Garten gelegene Raum verfügt über drei zweiflügelige Türen mit elektrischer Markise über die gesamte Breite des Raums und elektrische Außenjalousien.

## Ausstattung

Sie möchten sofort mit der Arbeit anfangen? Kein Problem! Weiße Wände, robuster, aber eleganter grauer Teppichbodenbelag. Auch Einbauschränke sind bereits vorhanden. Plug and (in diesem Fall) Work! Für den Kaffee zwischendurch ist schon eine Teeküche vorhanden. In den Büroräumen sorgen große Fensterflächen (Isolierverglasung mit Kunststoffrahmen) auch an grauen Tagen für viel Licht. Beheizt wird über Fernwärme, die auch für heißes Wasser sorgt.

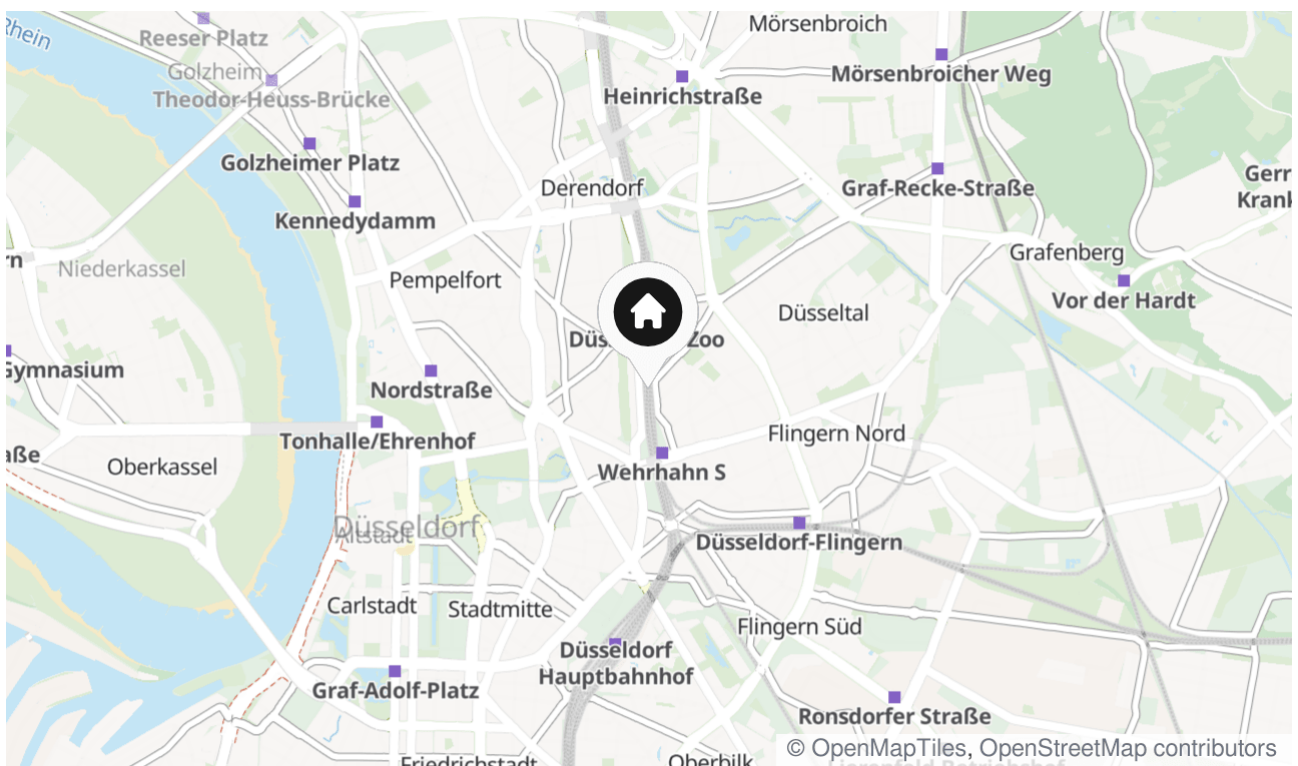
Ein kleiner Balkon zur Straßenseite fehlt natürlich auch nicht.

Bitte beachten Sie, dass ein langfristiger Mieter gesucht wird (fixe Kaltmiete über 3 Jahre).

## Lage & Umgebung

40237 Düsseldorf - Düsseltal

Düsseltal zählt, auch dank seiner Parks, der schönen Alleen und der repräsentativen Häuser zu den bevorzugten Adressen der Stadt. In einer ruhigen Seitenstraße der Grafenberger Allee gelegen, bietet die Lage beste Referenzen! Von der Düsseldorfer City werden Sie in wenigen Fahrminuten mit Auto, Bus oder Bahn erreicht. Kreative Entspannung finden Sie schon in den ruhigen alleeartigen Straßen, einem der Parks oder den netten Restaurants im nahen Umfeld.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



# Energieausweis

Endenergieverbrauch

**146,30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

**Ja**

Befeuerungsart

**Fernwärme**

Wesentlicher Energieträger

**Fernwärme**

Gültig bis

**03.11.2034**







Gedanken schweifen lassen



Elegantes Treppenhaus



Entrée



Blick zum Büroeingang





Bürraum

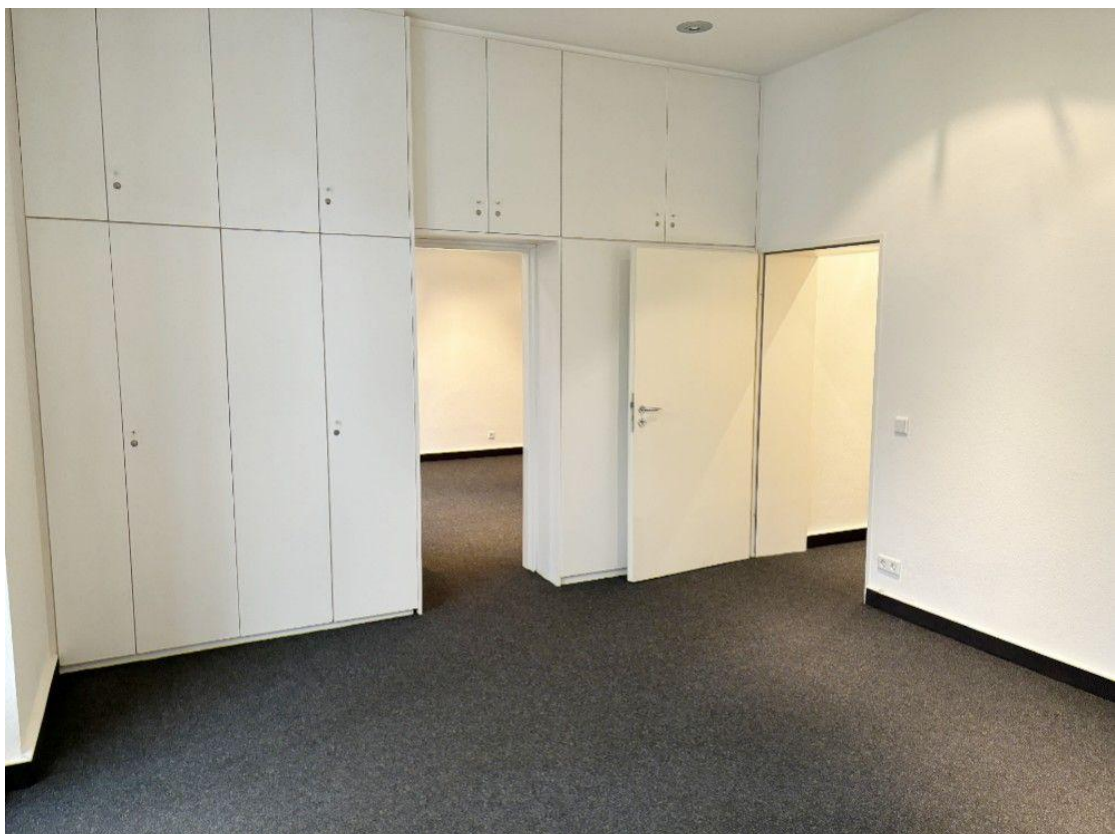


Bürraum





Chefzimmer mit Blick ins Grüne



Büroraum



Eingebaute Teeküche



Bad



## Kontakt

### **Fischer-Sturm Immobilien GmbH und Co. KG**

Berliner Allee 55

40212 Düsseldorf

Telefon: 0211-60101069

E-Mail: [info@fischer-sturm-immobilien.de](mailto:info@fischer-sturm-immobilien.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Gero Fischer

### **Impressum**

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

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

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

