Büro-/Gewerbefläche im Erdgeschoss zum Erstbezug nach Kernsanierung



Objektbeschreibung

Diese moderne Gewerbeeinheit befindet sich im Erdgeschoss eines 1950 errichteten und 2026 kernsanierten Wohn- und Geschäftshauses und bietet auf ca. 69 m² Bürofläche attraktive Voraussetzungen für die Einrichtung Ihres repräsentativen Büro- oder Dienstleistungsstandorts.

Der separate Zugang von der hochfrequentierten Straße führt direkt in den vorderen Büroraum. Eine große Schaufensterfront sorgt für Tageslicht und bietet zugleich eine ansprechende Möglichkeit, das eigene Unternehmen nach außen hin zu präsentieren. Mit einer Deckenhöhe von ca. 3,20 m entsteht ein offenes, großzügiges Raumgefühl. Ein zweiter, rückwärtig gelegener Büroraum ergänzt das Flächenangebot und ermöglicht die Aufteilung unterschiedlicher Arbeits- und Besprechungsbereiche.
Eine Teeküche mit Spüle und ein WC im hinteren Bereich der Einheit vervollständigen das funktionale Layout. Darüber hinaus verfügt die Fläche über einen Zugang zum stilvoll

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

angelegten Innenhof mit Fahrradstellplätzen.
Eine zusätzliche Lagerfläche von ca. 6 m² im belüfteten Keller bietet Platz für Unterlagen und Betriebsmittel und ist über den seitlichen Hauszugang zu erreichen.

Die moderne Ausstattung ist auf einen komfortablen Arbeitsalltag ausgerichtet: Im Zuge der Kernsanierung wurde das Gebäude auch energetisch modernisiert und entspricht damit dem KfW-Effizienzstandard 85.
Eine über Fernwärme versorgte Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme und ermöglicht die Raumgestaltung ohne sichtbare Heizkörper, während der fugenlose Epoxidharzboden mit rutschhemmender Oberfläche der Klasse R9 eine moderne Optik mit praktischen Eigenschaften verbindet.
Die abgehängte Akustik-Rasterdecke mit schallabsorbierenden Mineralfaserplatten unterstützt eine angenehme Raumakustik und öffnet die Möglichkeiten zur eigenen Gestaltung der Einheit.
Weiterhin wurden die Elektroinstallation sowie die Medien- und Netzwerkverkabelung erneuert. Eine zentrale Schließanlage ergänzt die Ausstattung.

Damit bietet die Einheit einen modernen Rahmen für Unternehmen und Selbstständige, die eine gut sichtbare Erdgeschossfläche mit repräsentativem Charakter in urbaner Umgebung und funktionaler Ausstattung suchen.

Daten

ImmoNr:	Raumgut_JHB_13107
PLZ:	40227
Ort:	Düsseldorf
Verfügbar ab:	sofort
Objektart:	Büro/Praxen
Objekttyp:	Bürofläche

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Vermarktungsart:	Miete
Nutzungssart:	Gewerbe

Preise

Kaltmiete:	1.250,00 €
Betriebskosten:	275,00 €
Warmmiete:	1.525,00 €
Heizkosten in Betriebskosten enthalten:	ja
Kaution:	3.750,00 €
Außen-Provision:	provisionsfrei €

Energie-Angaben

Baujahr:	1950
Energieausweis:	Bedarfsausweis
Energieeffizienzsklasse:	C
Energiebedarf:	83.2 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis:	12.11.2035

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Lage

Die Gewerbeeinheit befindet sich an der stark frequentierten Kölner Straße im zentral gelegenen Düsseldorfer Stadtteil Oberbilk. Das gewachsene Umfeld vereint Wohnbebauung, moderne Bürostandorte sowie vielfältige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. Die Schaufensterfront bietet eine gute Sichtbarkeit im Straßenbild und schafft attraktive Voraussetzungen für die Präsentation Ihres Unternehmens.

Direkt gegenüber liegt das Internationale Handelszentrum (IHZ) mit dem NH Hotel, einem Parkhaus und dem angrenzenden IHZ-Park. Auch das Justizzentrum mit Amts- und Landgericht sowie das Gesundheits- und Finanzamt sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Die umliegenden Bürostandorte und öffentlichen Einrichtungen ergänzen das lebendige Quartier und machen die Lage für unterschiedliche gewerbliche Konzepte interessant. Das nahe gelegene Parkhaus bietet eine zusätzliche Parkmöglichkeit für Kunden und Geschäftspartner.

Rund um den Oberbilker Markt und entlang der Kölner Straße finden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie ein vielfältiges gastronomisches Angebot. Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten sind bequem zu Fuß erreichbar und bieten sowohl Beschäftigten als auch Besuchern eine gute Versorgung im direkten Umfeld. Der gegenüberliegende IHZ-Park ergänzt den Standort um eine nahe gelegene Grünfläche für eine Pause im Freien.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist besonders günstig: Die Haltestelle Oberbilker Markt liegt rund 150 Meter entfernt; von hier aus ist der Düsseldorfer Hauptbahnhof bereits nach einer Station erreichbar. Die Innenstadt und die Königsallee befinden sich in rund zwei Kilometern Entfernung. Über die innerstädtischen Hauptverkehrsachsen bestehen zudem gute Verbindungen zum regionalen Autobahnnetz. Der Düsseldorfer Flughafen und die Messe sind je nach Verkehrslage in etwa 20 Fahrminuten erreichbar.

Ausstattung

Gebäude

- Baujahr 1950
- Kernsanierung 2026
- KfW-Effizienzhaus 85

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

- Energieeffizienzklasse C
- Fernwärme
- Innenhof
- Fahrradstellplätze

Fläche
- ca. 69,00 m² Bürofläche im Erdgeschoss
- ca. 6,00 m² Lagerfläche im Keller
- ca. 3,20 Deckenhöhe
- 2 Büroräume
- Teeküche
- WC
- Zugang zum Innenhof mit Fahrradstellplätzen
- separater Zugang von der Straße
- große Schaufensterfront
- Ladenfaszie

Interieur
- Fußbodenheizung
- fugenloser Epoxidharzboden rutschhemmend (R9)
- abgehängte Akustik-Rasterdecke mit Mineralfaser-Platten (hohe Schallabsorption)
- neue Elektroinstallation und Medien-/Netzwerkverkabelung
- zentrale Schließanlage

Sonstige Angaben

Diese Immobilie entspricht nicht ganz Ihren Vorstellungen? Kein Problem, dann schauen Sie sich gern auf unserer Immobilien-Seite um, vielleicht wartet dort schon Ihre neue Traumimmobilie auf Sie.

Alle Angaben in diesem Exposé sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.
Sollte das von uns vorgestellte Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Im Übrigen gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Datenschutz hat für uns eine hohe Priorität … und daher behandeln wir Ihre Daten streng vertraulich. Erfahren Sie mehr zu unseren Datenschutzbestimmungen.

Sie besitzen eine Immobilie in dieser Lage und möchten verkaufen?
Vielleicht haben wir ja bereits den passenden Interessenten für Sie in unserem Bestand!

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Gerne übernehmen wir die Vermarktung Ihrer Immobilie für Sie.

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com