

# Exposé

## Praxis in Meerbusch

### REPRÄSENTATIVE, TEILBARE BÜRO/PRAKIS-RÄUME IN MEERBUSCH BÜDERICH NEUSSERSTR. 26, 180 qm



Objekt-Nr. OM-288419

#### Praxis

Vermietung: **auf Anfrage + NK**

Ansprechpartner:  
Niculae  
Mobil: 0172 2809006

Neusser Straße 26  
40667 Meerbusch  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1990	Etage	Erdgeschoss
Etagen	2	Büro-/Praxisfläche	180,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas	Gesamtfläche	180,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	Nach Vereinbarung	Stellplätze	3
Zustand	gepflegt	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Gewerberäume sind teilbar und befinden sich im EG und UG einer modernen Gewerbeeinheit, direkt an der Hauptdurchgangsstraße. Vor dem Objekt befinden sich eigene Parkflächen. Im EG beträgt die Nutzfläche ca. 127 qm, im UG stehen weitere 55 qm zur Verfügung. Die beiden Geschosse sind durch eine Wendeltreppe miteinander verbunden.

Das Tageslicht im UG wird durch große Lichtschächte bzw. Fenster gewährleistet.

Aufgrund seiner hervorragenden Lage, seiner modernen Architektur, seiner Aufteilungsmöglichkeiten sowie seiner Ausstattung, bietet diese Gewerbe-Immobilie eine Vielfalt von Nutzungsmöglichkeiten.

## Ausstattung

Es handelt sich um repräsentative und moderne Gewerberäume mit hohem Ausstattungskomfort.

Das EG verfügt über große Fensterelemente und moderne Sanitärräume. Es sind zwei separate Eingangstüren vorhanden.

Alle Räume verfügen über mehrere Telefonleitungen und PC-Anschlüsse.

## Sonstiges

Es wird eine Nebenkostenpauschale von 5,00 €/m<sup>2</sup> erhoben. Diese beinhaltet alle Nebenkosten einschließlich Heizkosten.

Vor dem Objekt befinden sich Kfz-Abstellplätze. Die monatliche Miete beträgt 100 € pro Abstellplatz.

Im UG des Gebäudes befinden sich weitere Tiefgaragen-Abstellplätze. Die monatliche Miete beträgt 100 € pro Tiefgaragenplatz.

Die Vermietung erfolgt PROVISIONSFREI.

## Lage

Die Gewerberäume und die davor befindlichen eigene Parkflächen befinden sich direkt an der Neusser Straße, der Hauptdurchgangsstraße in Meerbusch-Büderich, in unmittelbarer Nähe des Deutschen Ecks.

Der Standort Meerbusch, nördlich von Neuss und westlich von Düsseldorf, am Rhein gelegen, gilt als gefragte Region für das unmittelbar angrenzende Gebiet Düsseldorf. Aufgrund des zu erwartenden weiteren Entwicklungspotentials wird Meerbusch als Standort im Aufschwung eingeschätzt.

Der Stadtteil Büderich ist ein gehobener Wohnstandort in begehrter Randlage Düsseldorfs.

Eine bessere Verkehrsanbindung ist kaum zu finden.

Die Neusser Straße (im weiteren Verlauf Düsseldorfer Straße) ist die Hauptdurchgangsstraße in Meerbusch-Büderich.

In ca. 10 Minuten erreicht man über die B 7 / Rheinkniebrücke die Innenstadt Düsseldorf und der Hauptbahnhof.

In ca. 1 KM Entfernung befindet sich der BAB-Anschluß an die A 52 mit Anbindung an Düsseldorf, Neuss, Mönchengladbach und an die A 44 mit direkter Anbindung an den Düsseldorfer Flughafen und die Düsseldorfer Messe die in 20 Min. erreichbar sind.

Unmittelbare Anbindung an die innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen B 9 und B222 in Richtung Neuss und Krefeld.

Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe des Objektes. Die Buslinien 828, 830, 838 führen nach Krefeld, Neuss und Düsseldorf

U-Bahn-Verbindungen U 70, 74, 76 zwischen Krefeld-Düsseldorf sind fußläufig in ca. 10 Gehminuten erreichbar.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Stromverbrauchskennwert	166,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Heizenergieverbrauchskennwert	166,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



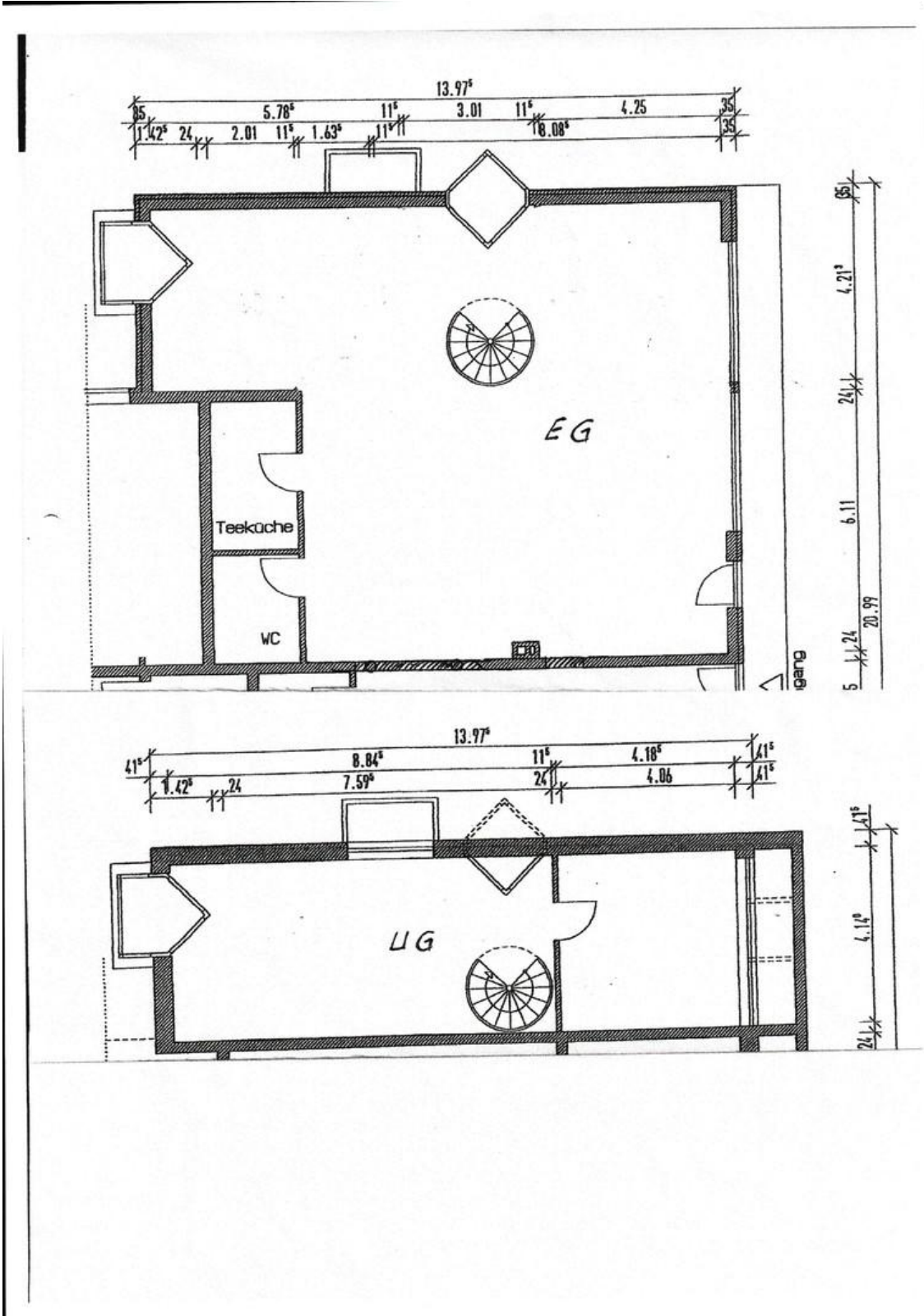


# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Grundrisse

