

# Exposé

## Bürohaus in Essen

**Langfristige Untervermietung | Moderne Co-Working  
Arbeitsplätze | nahe Hauptbahnhof Essen**



Objekt-Nr. OM-301352

### Bürohaus

Vermietung: **auf Anfrage + NK**

Huyssenallee 82  
45128 Essen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Etagen	10	Etage	Höher als 5. OG
Energieträger	Strom	Büro-/Praxisfläche	100,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	Nach Vereinbarung	Gesamtfläche	100,00 m <sup>2</sup>
Zustand	Erstbez. n. Sanier.	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir bieten Co-Working Arbeitsplätze an. Die Warmmiete als All-Inklusive Preis beträgt 500 Euro. Ein Co-Working Arbeitsplatz enthält einen höhenverstellbaren Tisch, Stuhl, zwei Monitore, Tastatur, Maus, etc. In der Warmmiete sind enthalten: Strom, Heizung, Betriebskostenpauschale, Internet, Reinigung und die Mitbenutzung der Küche.

Die modern ausgestatteten Büroflächen liegen in der sechsten Etage eines Ende 2023 renovierten Bürogebäudes.

## Ausstattung

Erstbezug, sehr moderne Anlage

Teppichboden

Klimaanlage

Zwei Fahrstühle

Sonnenschutz außenliegend

Große Küche und Essbereich / Meetingsbereich

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Fahrstuhl, Einbauküche

## Lage

Sehr zentral. In der Nähe des Hauptbahnhofes. Gepflegtes Haus mit Empfang.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Haus Aussen



Empfang

# Exposé - Galerie



Empfang



# Exposé - Galerie



Aufzug



Eingang

# Exposé - Galerie

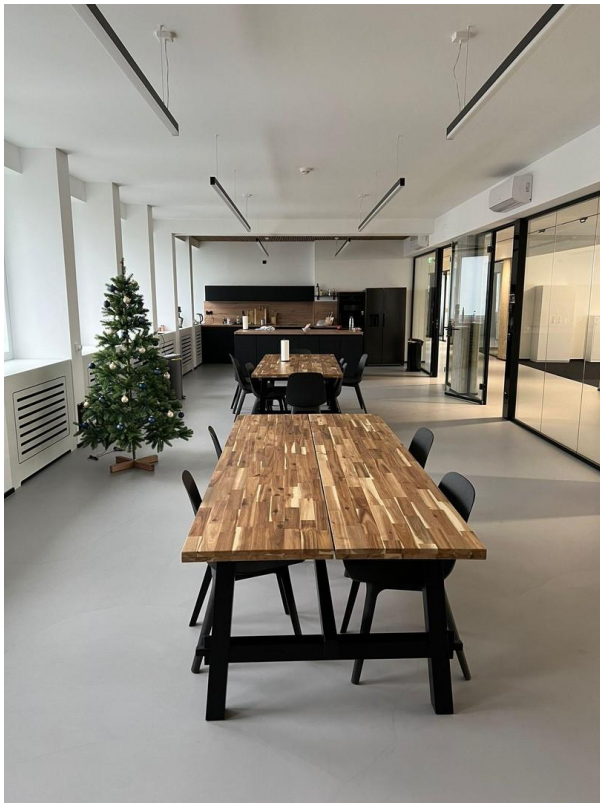


Küche 1

# Exposé - Galerie



Küche 2

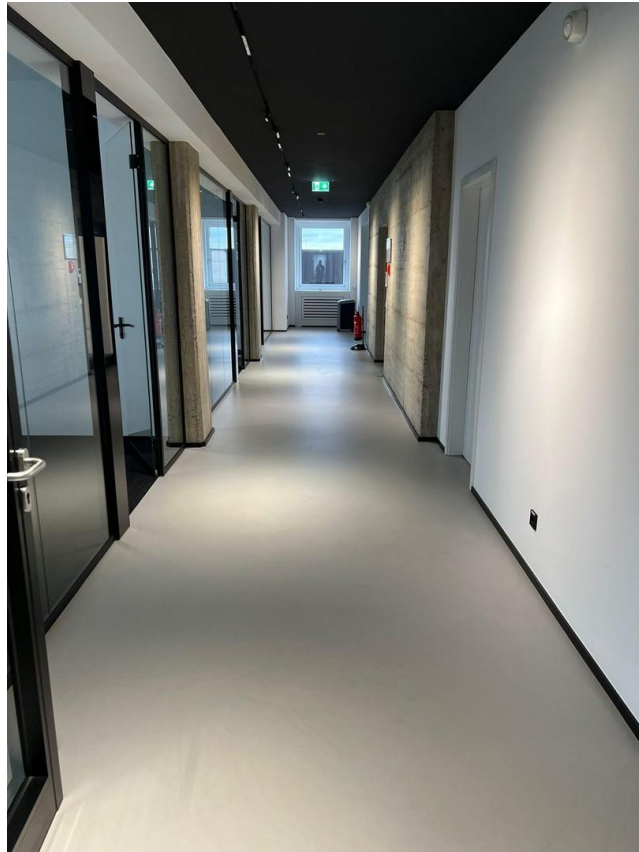


Küche 3



Flur und Küche

# Exposé - Galerie



Flur



Flur



# Exposé - Galerie



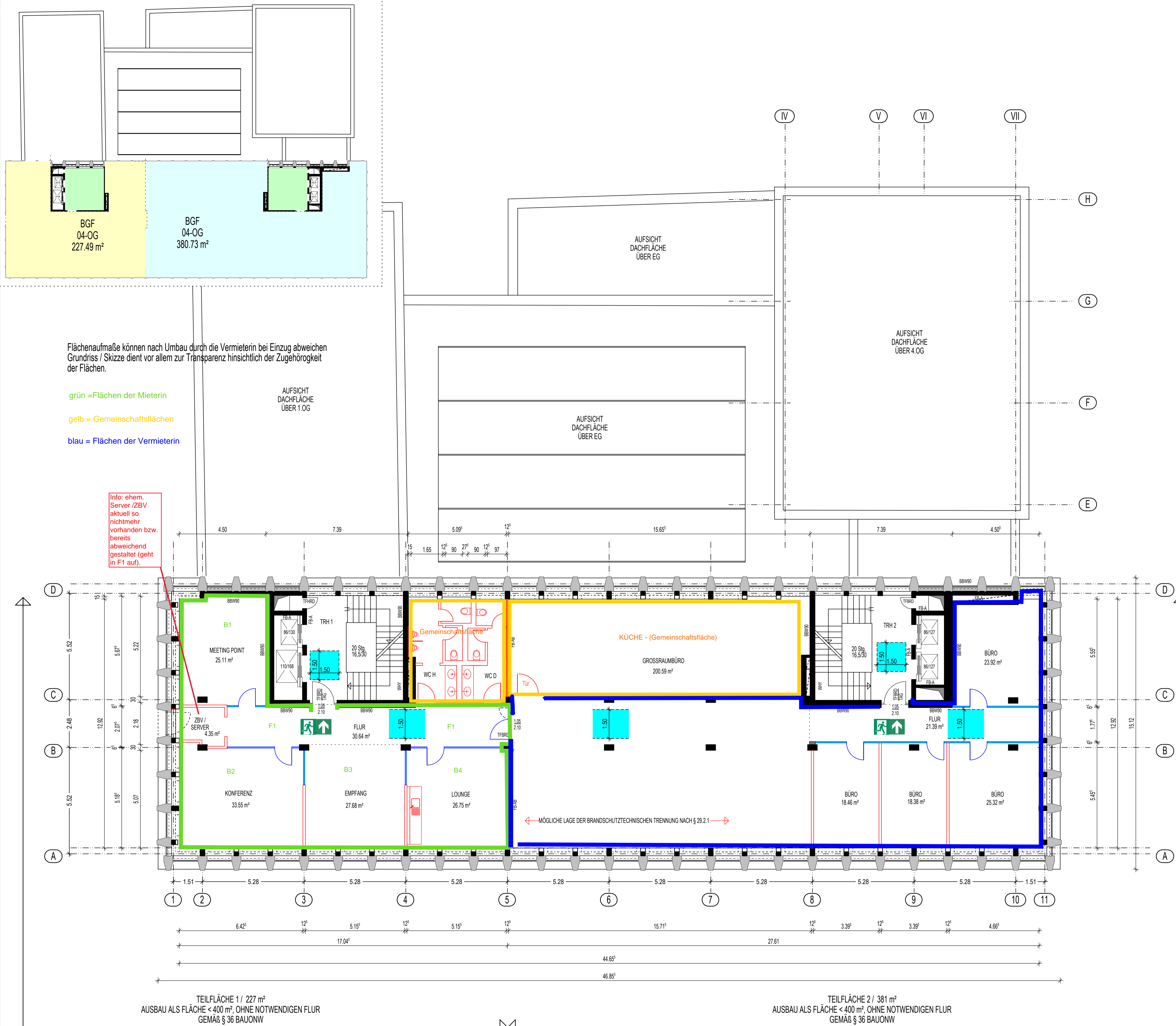
WC



WCs Männer

# Exposé - Anhänge

1.



Flächenaufmaße können nach Umbau durch die Vermieterin bei Einzug abweichen  
 Grundriss / Skizze dient vor allem zur Transparenz hinsichtlich der Zugehörigkeit  
 der Flächen.

- grün = Flächen der Mieterin
- gelb = Gemeinschaftsflächen
- blau = Flächen der Vermieterin

Info: ehem. Server / ZBV aktuell so nicht mehr vorhanden bzw. bereits abweichend gestaltet (geht in F1 auf).

TEILFLÄCHE 1 / 227 m<sup>2</sup>  
 AUSBAU ALS FLÄCHE < 400 m<sup>2</sup>, OHNE NOTWENDIGEN FLUR  
 GEMÄß § 36 BAUONW

TEILFLÄCHE 2 / 381 m<sup>2</sup>  
 AUSBAU ALS FLÄCHE < 400 m<sup>2</sup>, OHNE NOTWENDIGEN FLUR  
 GEMÄß § 36 BAUONW

FLÄCHENDECKENDE BMA

FLÄCHENDECKENDE BMA

TEILFLÄCHE 1 UND TEILFLÄCHE 2  
 WERDEN AUSSCHLIESSLICH  
 GEMEINSAM VERMIETET

DER BÜROAUSBAU IST BEISPIELHAFT EINGETRAGEN  
 FREIE AUFTEILUNG ALS GROSSRAUM-/ KOMBÍ ODER  
 ZELLENBÜRO

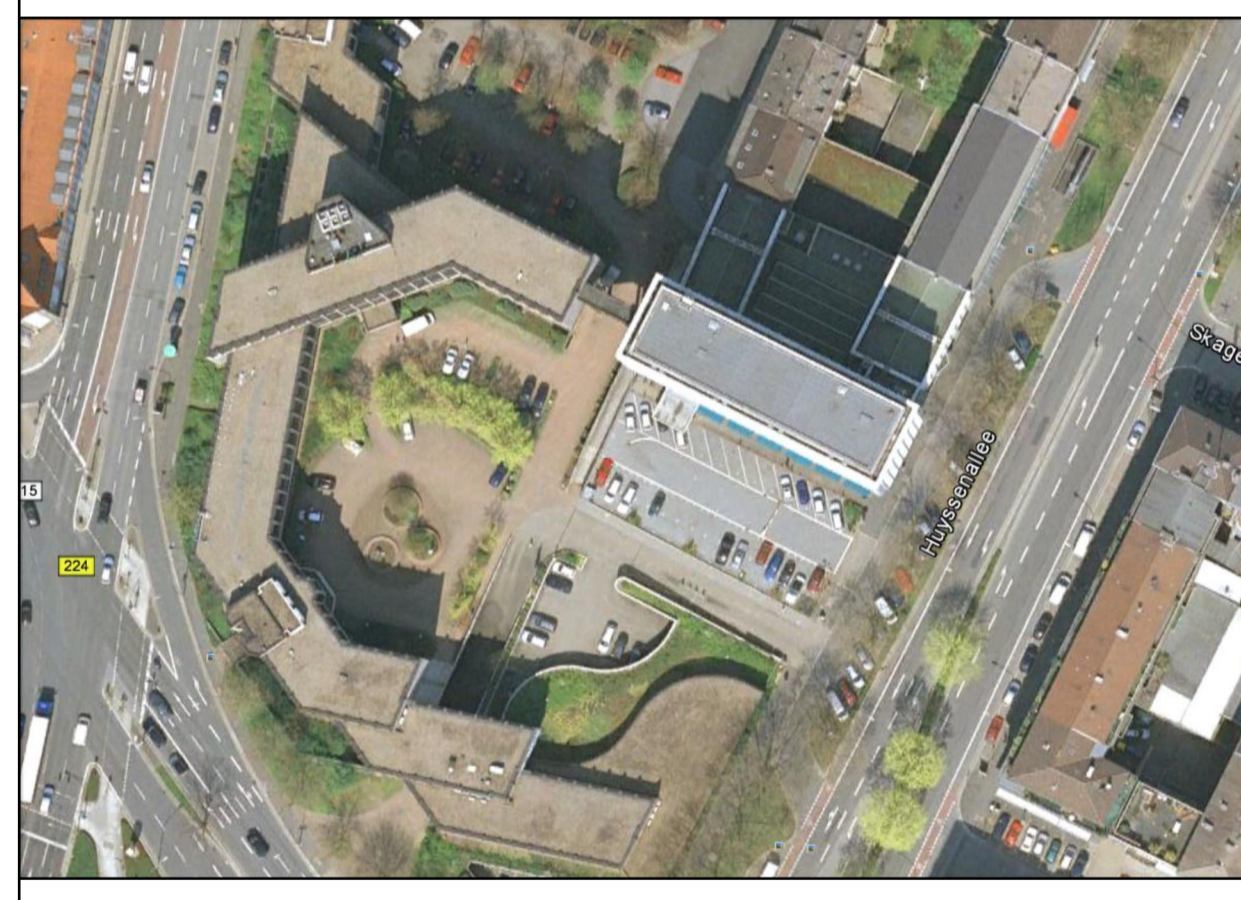
	BAULICHER RETTUNGSWEG		VERLAUF RETTUNGSWEG
	NAS		TREPPENHAUS, FOYER ODER FLURFLÄCHE
	BESTANDSWAND		BESTANDSWAND MIT BRANDSCHUTZANFORDERUNG
	NEUE WAND		NEUE WAND MIT BRANDSCHUTZANFORDERUNG
	GLASWAND		NEUE WAND, MAUERWERK ODER BETON MIT BRANDSCHUTZANFORDERUNG
	ABBRUCH		RÜCKBAU BESTEHENDE TÜR
	NEUE TÜR IN BESTEHENDER WAND		BESTEHENDE TÜR WIE GEPLANTER MIETERAUSBAU AUF SCHLAGRICHTUNG GEÄNDERT

LEGENDE		RAUMKÜRZEL		AUSBAU	
	Brandwand		Aufzugsmaschinenraum		Glastür
	Bauteil feuerbeständig (F90)		Putzmittelraum		Fenster
	Bauteil hochfeuerhemmend (FH0)		Unterverteilung		Alu-Glastür
	Bauteil feuerhemmend (F30)				Stahltür
	Tür / Tor feuerbeständig (T90)				Tür mit ein. Schallschutz R <sub>w</sub> ≥32dB
	Tür / Tor feuerhemmend (T30)				Offenhaltung Rauchmelder gesteuert
	Fenster/Verglasung feuerbeständig (F90)				
	Fenster/Verglasung feuerhemmend (F30)		Tür rauchdicht		Überzug
	Tür dichtschießend		Heizkörper		Aussenl. Sonnenschutz, manuell
	Brüstungshöhe		Stellplatz		Deckenversprung
	Sekurant		Regenrohr		Mauerwerk
	Feuerlöscher		Wandhydrant		
	Notausgang		Notausstieg		
	Rauchabzug				
	Lichte Öffnung				

VERKEHRS- UND BEWEGUNGSFLÄCHEN GEMÄß BARRIEREFREI-KONZEPT		RAUMSTEMPEL	
	BEGEGNUNGSFALL ROLLSTUHLNUTZER / PERSON MIND. 1,50 m		GESCHOSS
	RICHTUNGSWECHSEL ROLLSTUHLNUTZER 1,50 m x 1,50 m		NUTZUNGSEINHEIT, 00-ALLGEM.
	KEINE BEGEGNUNG ZU ERWARTEN MIND. 1,20 m		RAUMART GEM. DIN
	DURCHGÄNGE MIND. 0,90 m breit		FORTLAUFENDE NUMMER
			01.02.02.01 - RAUMNUMMER
			BÜRO - FUNKTION
			EINKAUF - INTERNE SPEZIFIKATION
			01.02.02.01 - FLÄCHE

ART DER ÄNDERUNG				NAME	DATUM	INDEX
BAUANTRAG				B-06-01		

**BÜRO- UND GESCHÄFTSHAUS  
 HUYSSENALLEE 82-88, 45128 ESSEN**



EIGENTÜMER:		BS Grundbesitz IV GmbH Ruhrallee 201 45136 Essen Tel.: 0201-246742-70
PLANUNG:		ABW Architekten <small>GmbH</small> Kreuzstr. 34, 40210 Düsseldorf 0211 49186-0, mail@abw-architekten.de

GRUNDRISS 6.OBERGESCHOSS				INDEX 0
PROJEKT NR.	GEZEICHNET	DATUM	BLATTGRÖSSE	MASZSTAB
	OT	08.11.2022	59,4/84,1	1:100
H/B = 594 / 841 (0,50m <sup>2</sup> )				<b>B-06-01</b>