



Immobilienexposé  
**PRAXIS-BÜRO-STUDIO Rollstuhlgerecht in  
Toplage!**

Objekt-Nr.:  
5464#HLVFT




## Büro/Praxis zur Miete

PRAXIS-BÜRO-STUDIO Rollstuhlgerecht in Toplage!

Miete zzgl. NK  
1.080 €

 2  
Zimmer

 90 m<sup>2</sup>  
Bürofläche (ca.)

 1968  
Baujahr

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Miete zzgl. NK	1.080 €
	Nebenkosten	300 €
<b>Kaution</b>	2.160 €	
<b>Mieterprovision</b>	2 MM Nettokaltmieten plus	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	5464#HLVFT	
<b>Weitere Flächen</b>	Zimmer	2
	Bürofläche (ca.)	90 m <sup>2</sup>
<b>Räume und Flure</b>	Anzahl Etagen	5
<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	Nach Vereinbarung
	Provisionspflichtig	✓
	Räume veränderbar	✓
	Barrierefrei	✓
<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	1968
	Lage/Gebiet	Mischgebiet

**Ausstattungsdetails**

Boden

Fliesen

**Sonstige**

Heizungsart

Zentralheizung

## Beschreibung

Auf ca. 90 m<sup>2</sup> Gewerbefläche , plus Lager, können Sie Ihre Pläne im Herzen von Düsseldorf-Unterbach umsetzen. Die ansprechende, ebenerdig erreichbare Fläche (z.Zt. als Kleintierpraxis genutzt) ist in einem gepflegten 5- geschossigen Wohn- und Geschäftshaus hell, freundlich und zentral gelegen. Sie bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Eine eigene räumliche Aufteilung ist möglich. Parkplätze befinden sich in unmittelbarer Nähe des Objekts. Warmmiete 1.380,00 € inklusive Heizkosten!

## Lage

In bester zentraler und markanter Lage am Breidenplatz. Die Anbindungen an ÖPNV zur Innenstadt

oder zu benachbarten Städten ist ausgezeichnet. Bushaltestellen liegen praktisch vor der Tür. Das komplett vorhandene Autobahnnetz ist in wenigen Minuten über die A46 (A 57) oder A3 (Hildener Kreuz) erreichbar. Die Fahrzeit zum Flughafen oder zur Königsallee beträgt ca. 20 Minuten.

Das gegenüber gelegene Einkaufszentrum bietet optimale Versorgungsmöglichkeiten.

## Sonstiges

Die Miete versteht sich zuzüglich 19 % Mehrwertsteuer. Die Provision beträgt 2,38 Nettokaltmieten incl.19%

Mehrwertsteuer. Die in diesem Exposé enthaltenen Daten beruhen auf Angaben des Eigentümers oder eines Dritten. Diese Angaben sind nach bestem Wissen geprüft und wurden durch uns nicht vermessen.. Für deren Richtigkeit können wir keine Haftung übernehmen. Am besten, sie setzen sich noch heute mit uns in Verbindung und vereinbaren einen Besichtigungstermin. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Anfragen via Internet nur bearbeiten können, wenn die Kontaktdaten, wie Adresse und Telefonnummer, vollständig angegeben sind.

---

Info aus aktuellem Anlass:

Bei Besichtigungsterminen werden alle angemessenen Gesundheits- und Hygienestandards eingehalten.

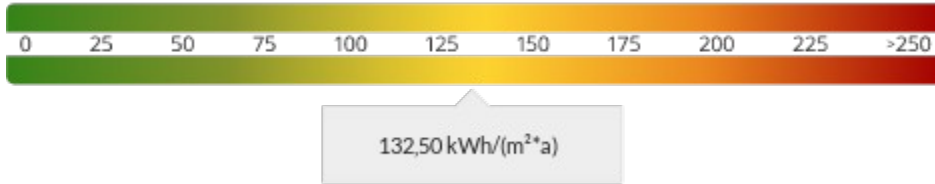
Es werden Einzelbesichtigungen nach Terminabsprache durchgeführt.

Statt eines Besichtigungstermins vor Ort, können zunächst alle wichtigen Fragen am Telefon geklärt, Bilder, Exposés und weitere Infos per Mail ausgetauscht werden.

Sie kommen erst, wenn Sie sich sicher sind, dass die Immobilie zu Ihnen passt.

---

## Energieverbrauchsausweis



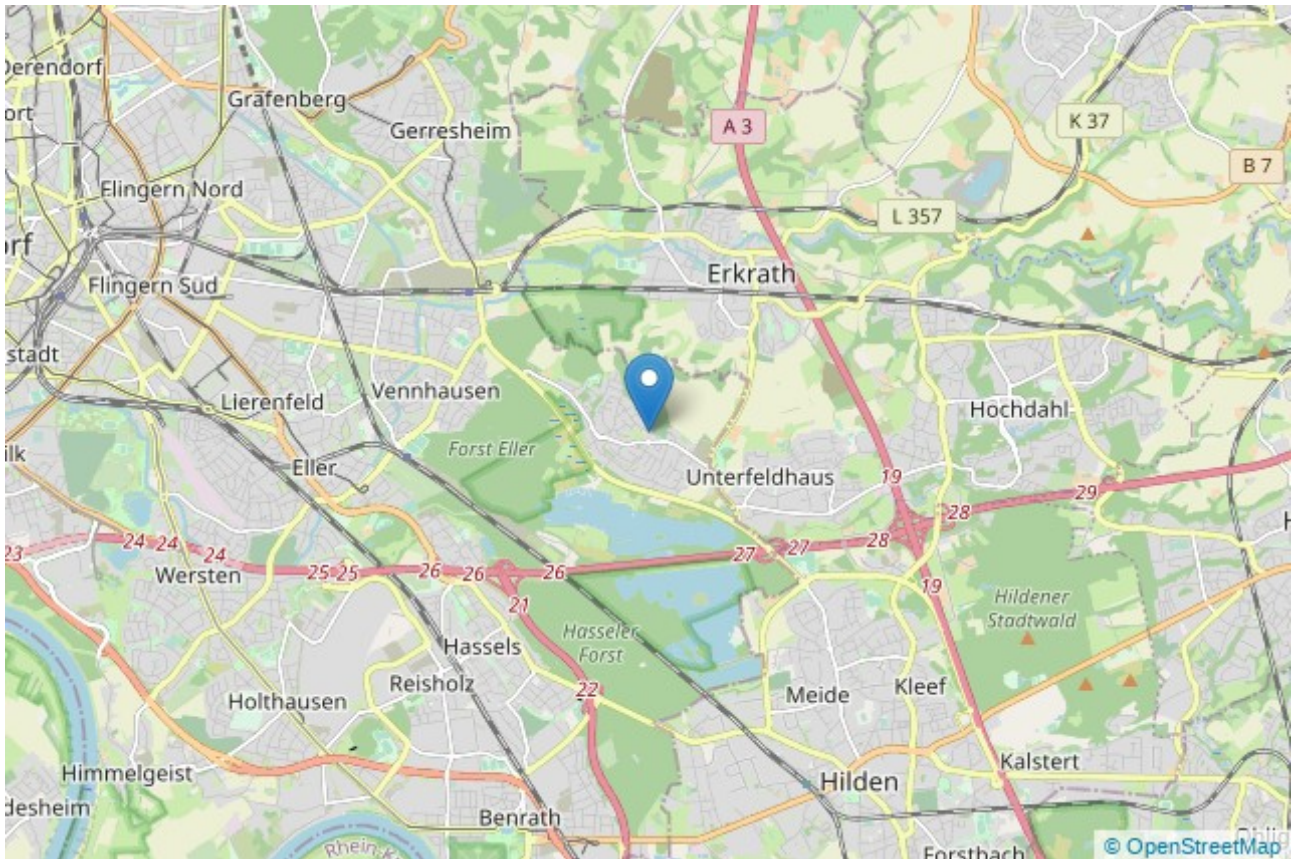
<b>Endenergieverbrauch</b>	132,50 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Hauptenergieträger</b>	Gas
<b>Energieeffizienzklasse</b>	E
<b>Gültig bis</b>	14.09.2028

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Kurt Zielke
<b>Telefon</b>	+49 211 92412323
<b>Ort</b>	40699 Erkrath
<b>E-Mail</b>	info@zielke-immo.de

## Lage und Umgebung

40627 Düsseldorf





Breidenplatz



Breidenplatz





Rampe



Objekt



Ansicht a



Ansicht b



Rückansicht



Grundriss