

# Exposé

## Bürofläche in Düsseldorf

**Büro - 78 m<sup>2</sup> - Miete 699€ Provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-405204

### Bürofläche

Vermietung: **699 € + NK**

Mertensgasse 12  
40213 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.02.2026
Energieträger	Gas	Zustand	gepflegt
Nebenkosten	200 €	Etage	3. OG
Heizkosten	100 €	Büro-/Praxisfläche	78,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	300 €	Gesamtfläche	78,00 m <sup>2</sup>
Mietsicherheit	2.100 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte Gewerbeeinheit mit ca. 78 m<sup>2</sup> Nutzfläche überzeugt durch ihre lichtdurchfluteten Räume und großen Fensterfronten, die dank Schallschluckfenstern ein ruhiges Arbeiten mitten in der Altstadt ermöglichen. Die Miete beträgt 699€

Die Fläche unterteilt sich in zwei Zimmer unterschiedlicher Größe, eine Küche, ein Badezimmer sowie eine Diele. Das größere Zimmer bietet sich ideal als repräsentativer Arbeits- oder Kundenbereich an, während das kleinere Zimmer beispielsweise als Büro oder Besprechungsraum genutzt werden kann.

Ein besonderes Plus ist der Balkon, der für kurze Pausen im Freien sorgt.

Das Objekt befindet sich in einem gepflegten Zustand und eignet sich hervorragend für die Büronutzung und ist provisionsfrei zu vermieten. Vor Abschluss des Mietvertrages ist die Vorlage einer SCHUFA-Auskunft erforderlich.

## Ausstattung

Die Küche kann von den Vormietern gegen eine kleine Spende übernommen werden.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Vollbad, Duschbad

## Lage

Die Gewerbefläche befindet sich mitten in der Düsseldorfer Altstadt, nur wenige Minuten von den wichtigsten Punkten der Innenstadt entfernt: Königsallee, Opernhaus, Rathaus, Karlsplatz und das Rheinufer sind in 5 Minuten fußläufig erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet – Straßenbahnen, U-Bahn-Stationen sowie mehrere Parkhäuser liegen nur etwa 3 Minuten entfernt.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	1.999,99 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Aussicht aus Zimmer 2

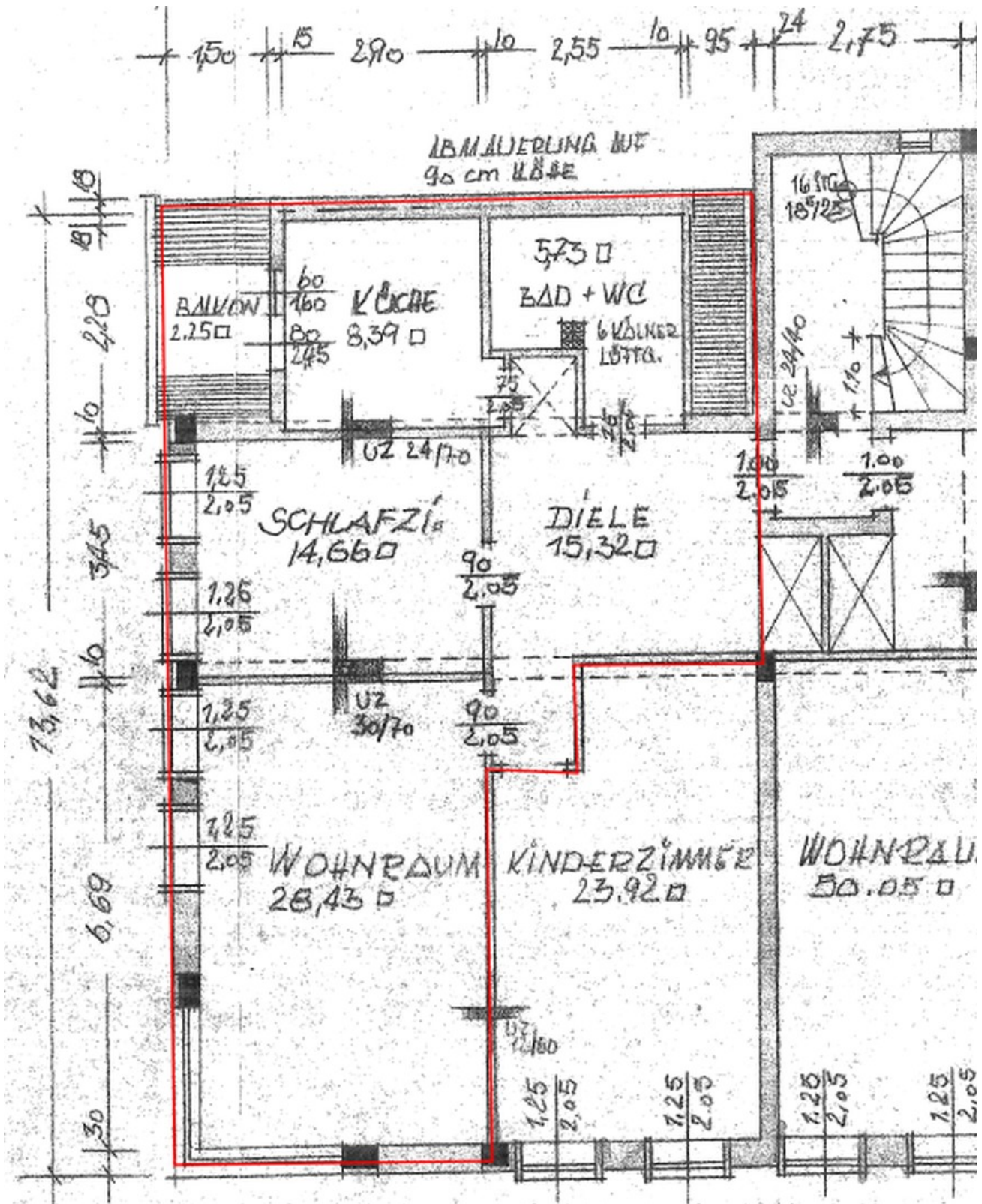


Diele



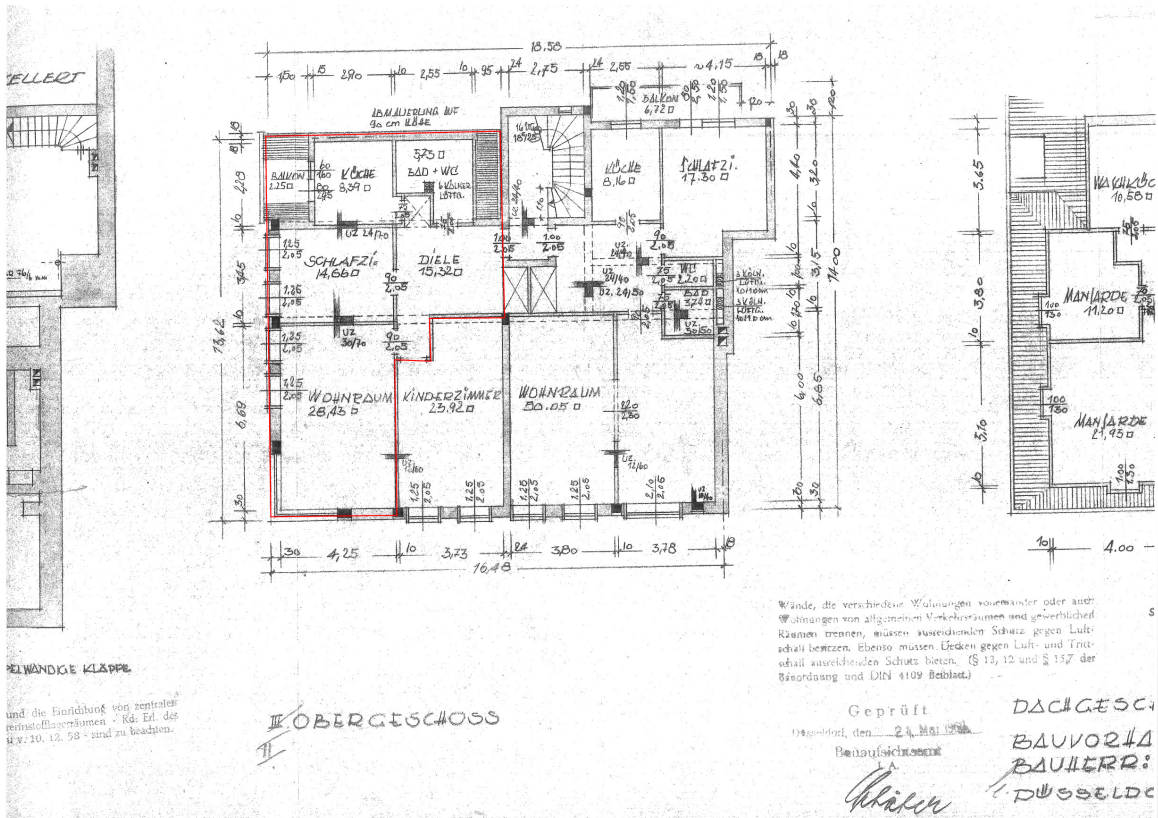
Küche

# Exposé - Grundrisse



Grundriss (rot umrandet)

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

