

# Exposé

## Bürohaus in Düsseldorf

**Asia Viertel Loftetage, CoWorkingSpace, Büro Meeting  
Office für Home-Office Firmen, Glasfaser**



Objekt-Nr. OM-418456

### Bürohaus

Vermietung: **2.500 € + NK**

Friedrich-Ebert-Str. 37-39  
40210 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1956	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	Erstbezug
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Nebenkosten	180 €	Büro-/Praxisfläche	160,00 m <sup>2</sup>
Heizkosten	180 €	Gesamtfläche	160,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	360 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Jede Etage ein Loft. Durch die höheren Decken wirkt das Haus großzügig.

Der neue Aufzug empfängt im freundlich und wertig in Naturstein gestalteten Treppenhaus und lädt zum Besuch einer jeden Etage ein.

- effektive, großzügige Raumaufteilung, z.B. Konferenzraum
- ideal für Kreativ- und Internet-Affine Branchen, Coworking
- freie Berufe mit Anspruch an Aufenthaltsqualität
- repräsentatives Treppenhaus in Messing und Jura gelb
- neuer schneller großer Aufzug mit Glastüren
- getrennte Eingänge möglich

## Ausstattung

Zentral vom großzügigen Empfang bzw. Diele können die hell belichteten Räume mit den tiefen Fensterflächen betreten werden.

Zu einer guten Arbeitsatmosphäre und Wohlfühlen tragen Licht sowie die ungewöhnliche Deckenhöhe von 3m bei.

Damit ist jede Etage für eher kreative Berufe wie Architekten oder Werbung ebenso geeignet wie für mehr repräsentative Räumlichkeiten eines Steuerberaters oder Rechtsanwalts.

- 3m repräsentative hohe Decken
- neuer Aufzug in Glas
- Glasfaser in die Etage
- EDV CAT 7 Verkabelung
- Serverrack im Keller möglich
- Wintergarten auch als Raucherbalkon geeignet
- Kaffeeküche an diversen möglich
- 1 Toilette mit Dusche separat
- Sanitäranlagen Toilette mit Badewanne
- Waschmaschinenstellplatz
- gediegene Eingangssituation
- großer Konferenzraum

**Fußboden:**  
Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Wintergarten, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Die Etagen können für Büro oder kleine Fertigungen wie z.B. Schmuck genutzt werden.

Weil die Etagen auf jeder Seite Bad bzw. Toiletten haben, ist auch eine flexible Abtrennung z.B. ein Appartement für den Geschäftsführer eines Verbandes und einem reinen Büro möglich.

Das Viertel ist das Ausgehviertel für jede Art fremländischer Restaurantbesuche: japanisch, koreanisch, chinesisch, griechisch, uigurisch u.v.m.

## Lage

Die städtisch breite Friedrich-Ebert-Straße bildet die Achse zwischen Hauptbahnhof über die Berliner Allee und Königsallee hin zur Innenstadt wie Karlsplatz bzw. Markt.

Die ideale Anbindung an den regionalen und überregionalen Verkehr erfolgt u.a. durch die fußläufige Lage zum Hauptbahnhof.

Ausreichend Parkhäuser befinden sich in unmittelbarer Nähe.

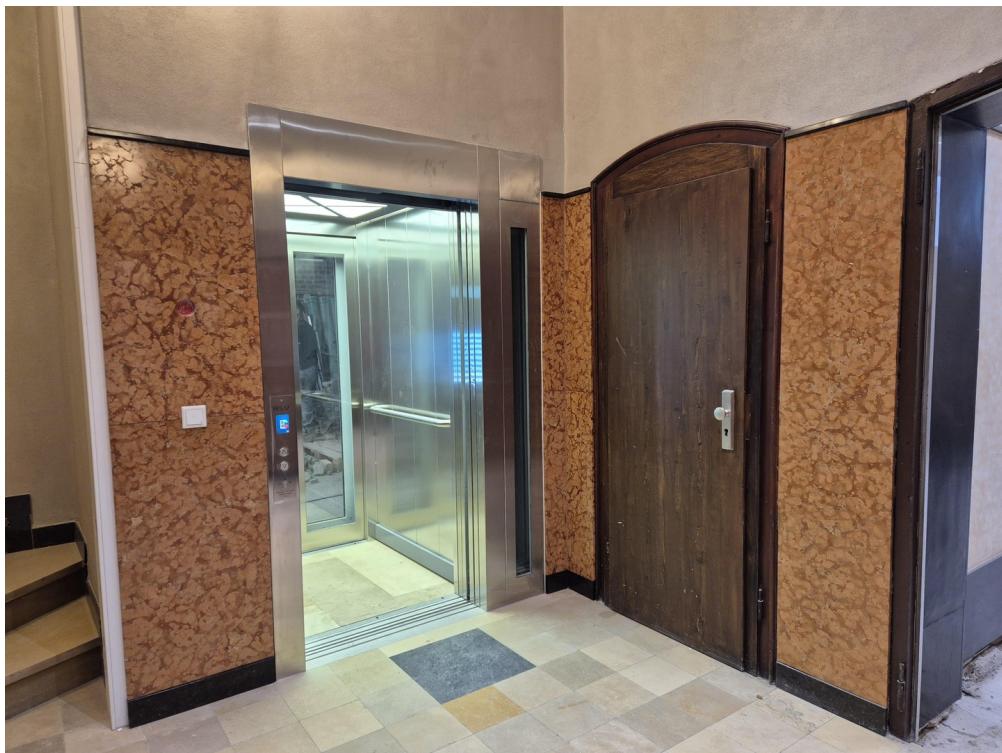
Damit sind diese Räumlichkeiten ideal für Berufe und Menschen, die entweder selbst viel reisen oder umgekehrt viel Besuch empfangen.

- viele Parkhäuser in unmittelbarer Umgebung
- Restaurants, Bistros, Supermärkte und Kaufhäuser vor der Tür
- direkte Nähe zum Japanischen Centrum (Nikko)
- U-Bahn Hauptlinien 1min
- DB Eisenbahn/S-Bahn Hauptbahnhof 2min zu Fuß
- Flughafen 6km via S-Bahn 12min
- Autobahnen alle Richtungen wenige km

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Entrée EG



ImmobilienScout24 powered by www.diakrit.com DIAKRIT

Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Gewähr übernommen. Einrichtung und Möblierung sind frei erfunden und das 3D-Modell entspricht nicht der Wirklichkeit.

**IMMOBILIEN  
SCOUT24**

Skizze Einrichtung

# Exposé - Galerie



Konferenzraum R



Konferenzraum R

# Exposé - Galerie



Etage L



Entrée L

# Exposé - Galerie



Bad R

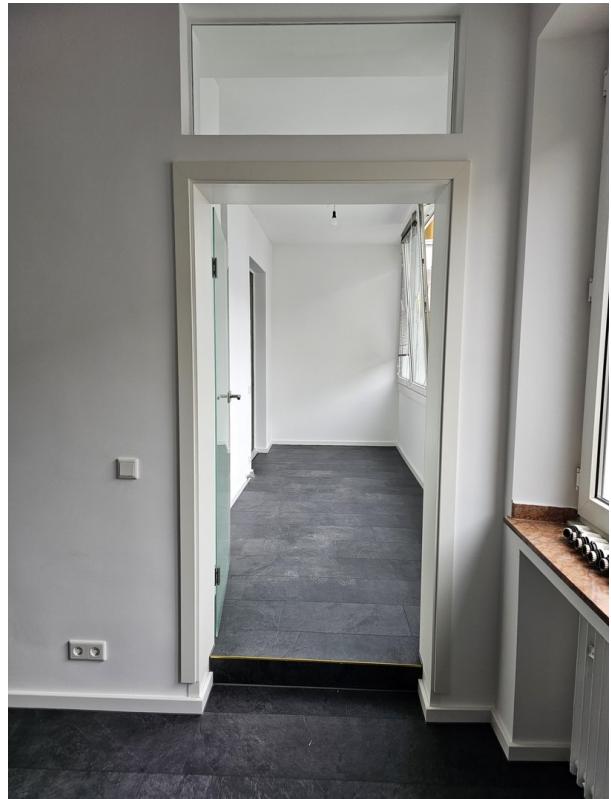


Bad L

# Exposé - Galerie



Eingang L



Umgang Aufenthalt



Empfang

# Exposé - Galerie



Aufzug Etage



Aufzug Tableau



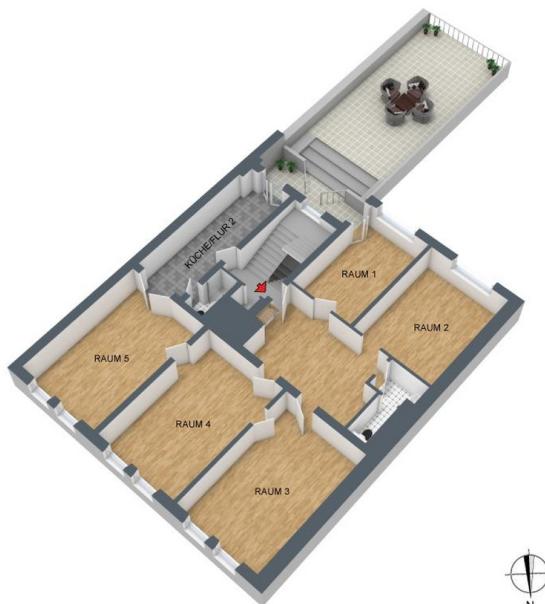
Schnitt Entwurf



# Exposé - Galerie



Skizze



ImmobilienScout24 powered by www.diakrit.com DIAKRIT

Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Gewähr übernommen. Einrichtung und Möblierung sind frei erfunden und das 3D-Modell entspricht nicht der Wirklichkeit.

**IMMOBILIEN**  
**SCOUT24**

Skizze

# Exposé - Grundrisse

