

Exposé

Praxis in Düsseldorf

Büro-/Atelier-/Praxisloft mit/ohne Stadthaus in super Lage



Objekt-Nr. OM-433295

Praxis

Vermietung: **2.800 € + NK**

Talstraße 46
40217 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1976	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Büro-/Praxisfläche	140,00 m ²
Nebenkosten	250 €	Gesamtfläche	140,00 m ²
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung
Zustand	modernisiert		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Schöne Loft Büro-/Praxis-/Studiofläche und Panorama-Fenster zum grünen Garten-/Hofbereich.

Die Fläche ist mit einem schönen Oberbodenbelag in Holzoptik oder Fliesen versehen.

Ausstattung

Es ist eine EDV-Verkabelung vorhanden, welche vom Dielenbereich in die Räume verlegt ist. Zu dem gibt es integrierte Regalwände, welche im Bereich Wartezimmer und Flur vorhanden sind. Das Büro 6 ist mit einem Kamin ausgestattet. Hier der direkte Zugang zum Grün-/Teichbereich.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Kamin

Sonstiges

Zusätzlich können die folgenden Flächen angemietet werden:

Stadthaus (Wohnen): ca. 140 m² (zzgl. 3500 Euro Netto Kalt) mit Garten-/Grünfläche: ca. 90 m² mit einem wunderschönen Teich mit Koi-Karpfen und automatischer Fütterungsanlage/Wasserversorgung

Durch die ehemaligen Nutzung der gewerblichen Flächen als Wohnfläche ist auch eine Umnutzung in diese Richtung denkbar.

Es sind vielfältige Nutzungen in Kombination oder auch unabhängig voneinander denkbar.

Lage

Sie sind Mitten in der Stadt in einer ruhigen Seitenstraße in unmittelbarer Nähe zur Königsallee, Hafen, Altstadt und Rhein.

Sämtliche wichtigen Einkaufs- und Erholungsmöglichkeiten liegen nur ein paar Schritte entfernt. Gleiches trifft für Schulen und Kindertagesstätten zu.

Eine ideale Fläche mit urbanem Charme.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	65,00 kWh/(m ² a)
Endenergieverbrauch Wärme	128,20 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Diele / Eingang

Exposé - Galerie



Diele / Eingang



Büro 1

Exposé - Galerie



Büro 1



Büro 2



Büro 2

Exposé - Galerie



Büro 2



Teeküche (Diele)



ehm. Besprechungsraum

Exposé - Galerie



Büro 4



Büro 4

Exposé - Galerie



Büro 5



Büro 5

Exposé - Galerie



Wartezimmer



Oberlicht (Wartezimmer)

Exposé - Galerie



Büro 6



Büro 6

Exposé - Galerie



Büro 6 (Kamin)

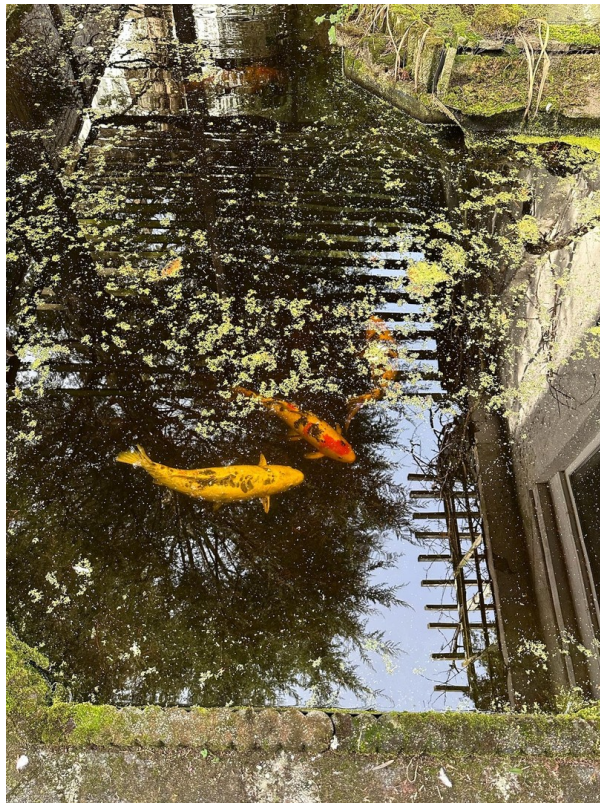


Außenansicht Büro 6

Exposé - Galerie



Grün-/Teichbereich



Grün-/Teichbereich

Exposé - Galerie



integrierte Regalwand Flur



integrierte Regalwand Wartezi.

Exposé - Galerie



Innenbereich (Vorderhaus)



Straßenansicht

Exposé - Galerie



Hausansicht



Eingang

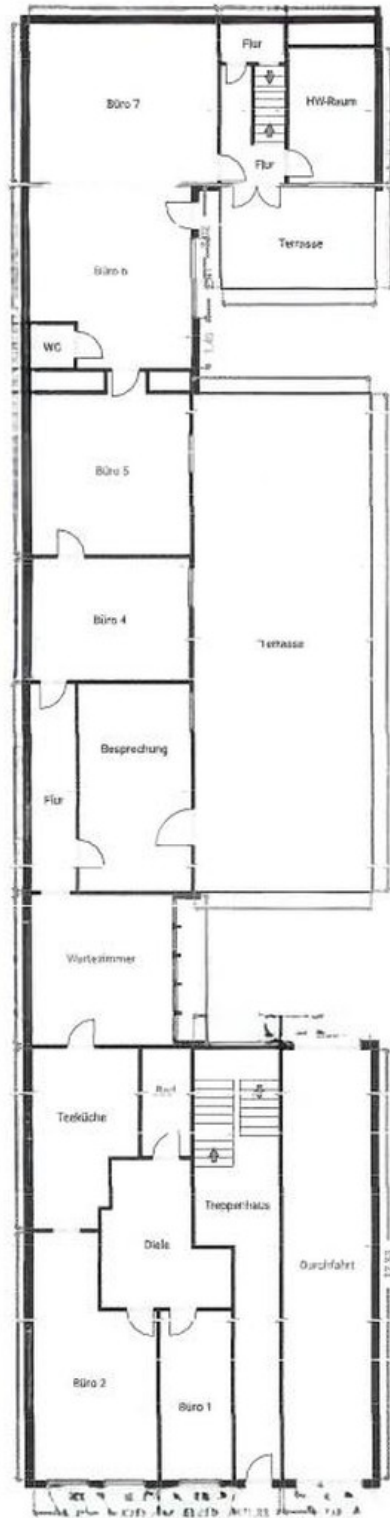
Exposé - Galerie



Außenbeschilderung

Exposé - Grundrisse

▼ Erdgeschoss



Grundriss EG. (Vorher-/Hinter-