

# Exposé

## Ausstellungsfläche in Düsseldorf Medienhafen - zu Fuß zum Rhein



Objekt-Nr. **OM-276139**

**Ausstellungsfläche**

Verkauf: **790.000 €**

Mobil: 0175 2425510

Wupperstr. 43-45  
40219 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1969	Etage	Erdgeschoss
Etagen	5	Büro-/Praxisfläche	330,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Öl	Gesamtfläche	368,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung
Zustand	nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Es handelt sich um eine Bürofläche / ein Ladenlokal mit circa 368 qm<sup>2</sup>, welches durch seine besondere Lage und Aufteilung für vielerlei geeignet ist. In früheren Jahren war hier eine Werkstatt, später ein Sportstudio, dann eine Werbeagentur. Computerarbeitsplätze profitieren von dem indirekten Licht durch die Oberlichter.

Gut vorstellbar wären in diesem Räumen, eine Agentur, KiTa, kleines Sportstudio, Werkstatt und vieles mehr.

Es gibt zwei vordere Eingänge mit Flügeltüren, die für eine offene Atmosphäre sorgen.

Zu beachten ist, dass die gezeigten Bilder älter sind und von der aktuellen Möblierung abweichen.

Bei dem Preis handelt es sich um eine Verhandlungsbasis, vorstellbar ist auch ein Mietkauf, oder zur Miete.

Circa 368 qm<sup>2</sup> mitten im Düsseldorfer Hafen. 2250,- €/qm<sup>2</sup>

## Ausstattung

Die Einbauküche und die vorhandenen Duschen lassen jeglichen Gestaltungsspielraum für eine zukünftige Nutzung zu.

Die Ausstattung ist einfach und kann individuell angepasst werden, oder es kann sofort losgelegt werden, je nach Bedarf. Unter Umständen ist eine Teilung oder Untervermietung der Fläche möglich, da separate Eingänge vorhanden sind.

Das Büro kann leer übergeben werden.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Fahrstuhl, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Im Moment ist das Objekt für 3900,- Euro Warmmiete vermietet, soll aber auch leer übergeben werden. Da direkt vom Eigentümer verkauft wird, können Fragen, Wünsche und Vorstellungen in einem Gespräch schnell geklärt werden.

## Lage

Im Düsseldorfer Medienhafen, 5 Minuten zu Fuß zum Rhein. Ruhig gelegen liegt die Wupperstraße mitten im Medienhafen. Gastronomie, Lokale, Kino und der Rhein sind zu Fuß zu erreichen. Direkt nebenan ist ein Supermarkt, so dass für alles gesorgt ist. Strassenbahn und Buslinie sind ebenfalls direkt vor Ort. Parkflächen können nahegelegenen angemietet werden.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Stromverbrauchskennwert	108,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Heizenergieverbrauchskennwert	108,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Hausfassade

# Exposé - Galerie



hintere Räume



Einbauküche

# Exposé - Galerie



Sportraum



Duschen

# Exposé - Galerie



Medienhafen mit Rheinturm



vorderer Raum

# Exposé - Galerie



vorn links



WC

# Exposé - Galerie

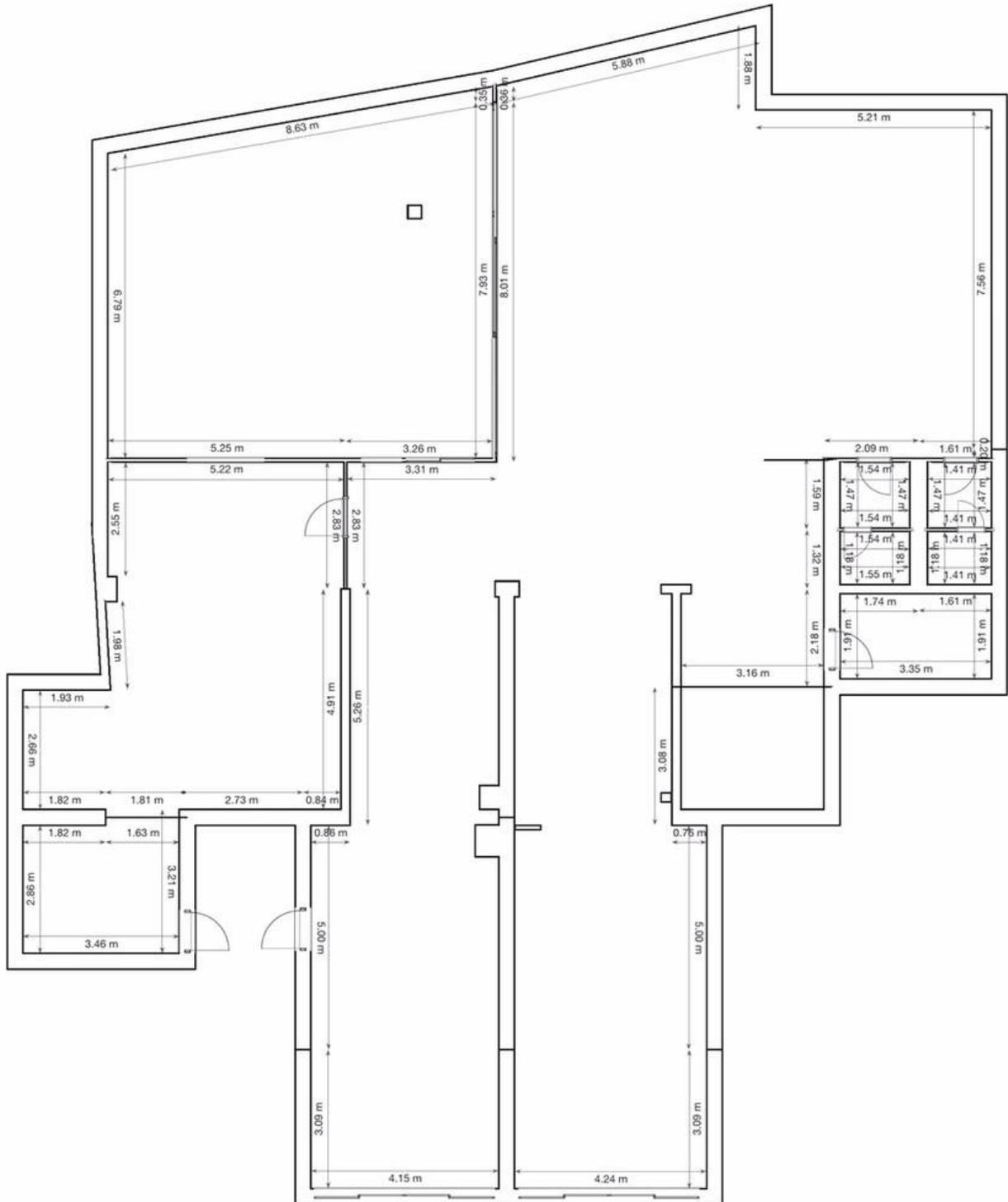


Im Moment als Lager genutzt



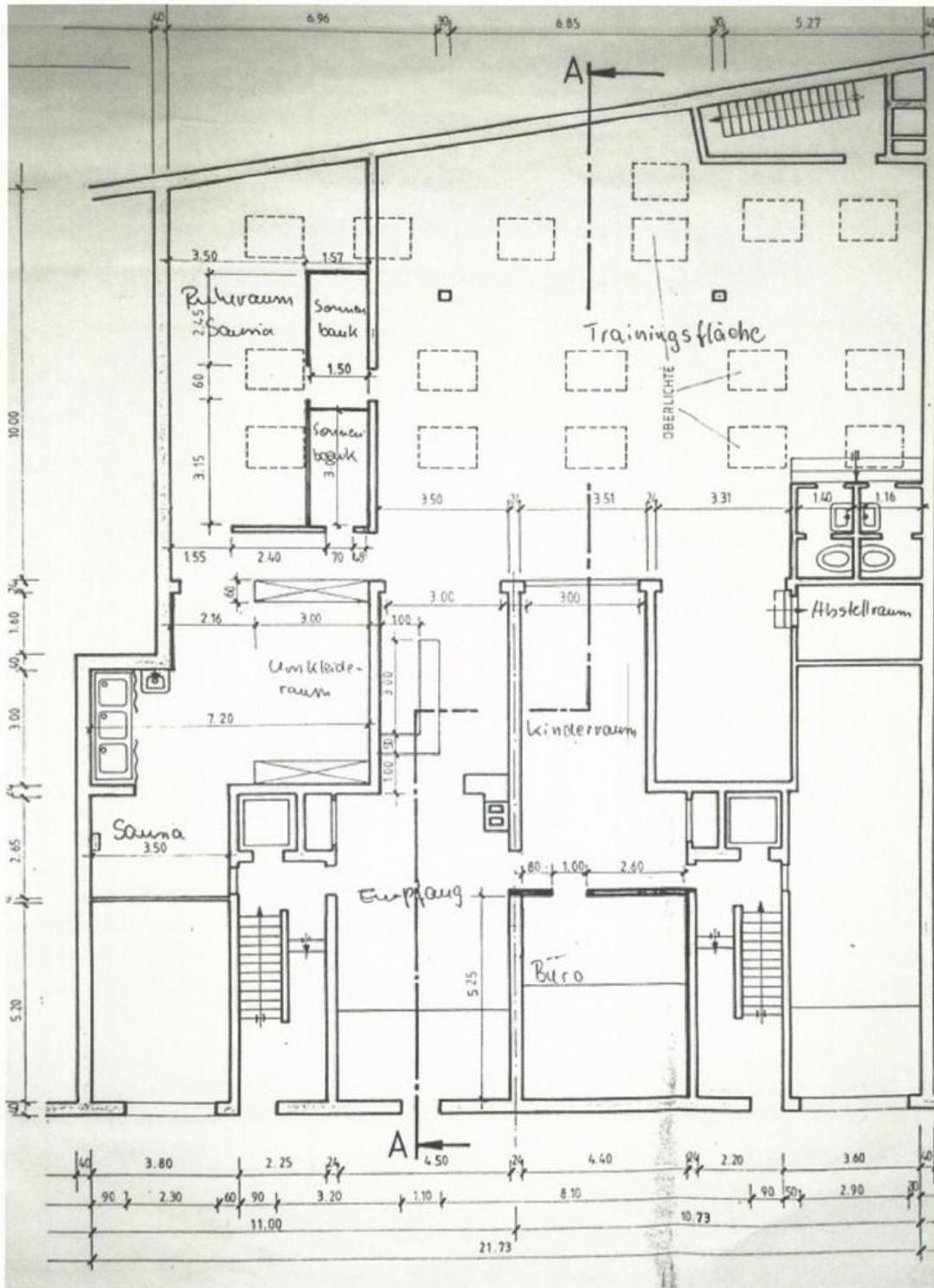
Im Moment als Lager genutzt

# Exposé - Grundrisse



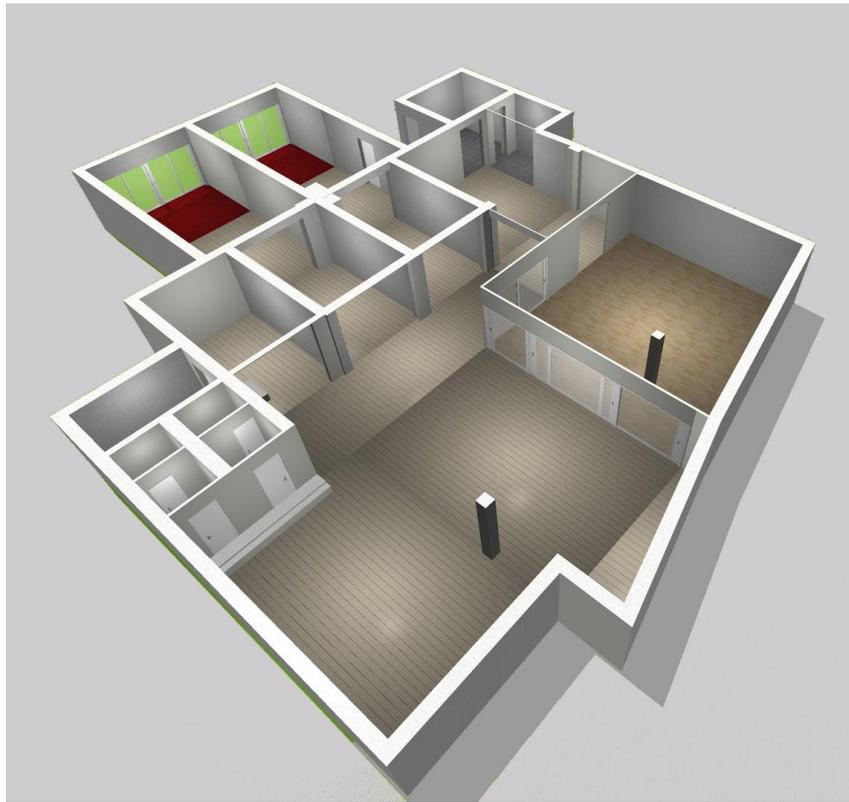
Grundriss 1

# Exposé - Grundrisse

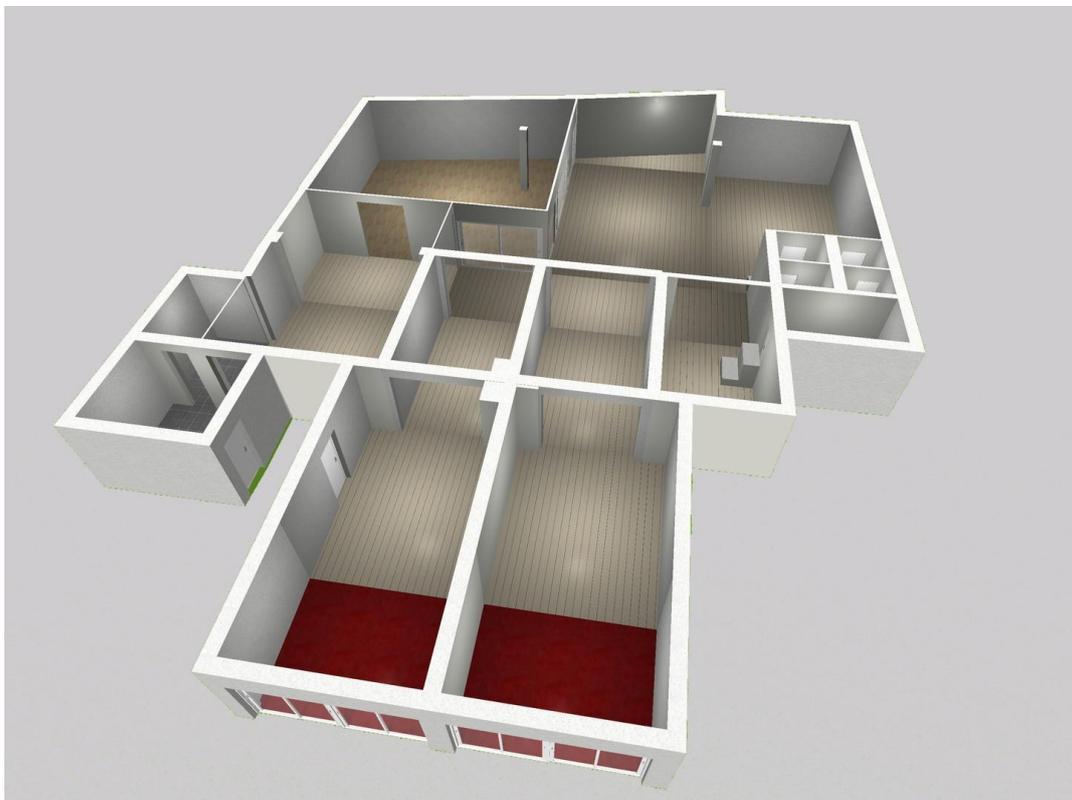


Grundriss mit Oberlichtern

# Exposé - Grundrisse



Grundriss 3



Grundriss 2

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

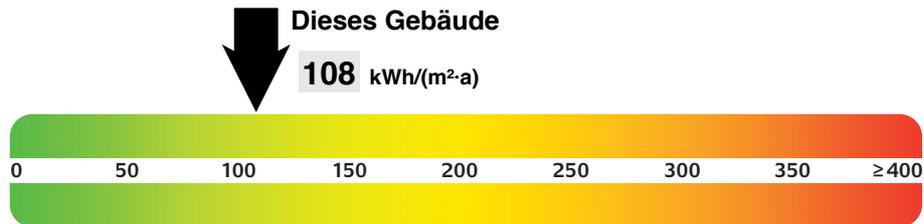
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Wupperstraße 43-45  
Haus

3

## Energieverbrauchskennwert



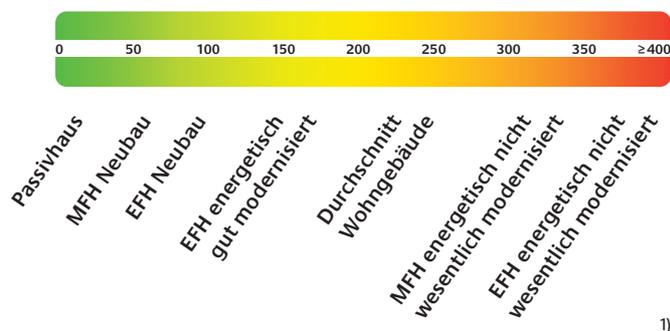
Energieverbrauch für Warmwasser:  enthalten  nicht enthalten

Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Heizöl	01.01.2006	01.01.2007	160.290	0	1,28	101,5	0,0	101,5
Heizöl	01.01.2007	01.01.2008	173.690	0	1,35	116,0	0,0	116,0
Heizöl	01.01.2008	01.01.2009	175.260	0	1,24	107,5	0,0	107,5
Durchschnitt								<b>108,3</b>

## Vergleichswerte Endenergiebedarf



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20–40 kWh/(m<sup>2</sup>·a) entfallen können.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15–30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_N$ ) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

1) EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser