

Exposé

Praxis in Meerbusch

REPRÄSENTATIVE EINZELHANDEL/BÜRO/PRAXIS-RÄUME IN MEERBUSCH BÜDERICH NEUSSERSTR. 26, 180 qm, teilbar



Objekt-Nr. OM-288419

Praxis

Vermietung: **auf Anfrage + NK**

Ansprechpartner:

Niculae

Telefon: 0172 2809006

Neusser Straße 26
40667 Meerbusch
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1990	Etage	Erdgeschoss
Etagen	2	Büro-/Praxisfläche	180,00 m ²
Energieträger	Gas	Gesamtfläche	180,00 m ²
Übernahme	Nach Vereinbarung	Stellplätze	3
Zustand	nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Gewerberäume befinden sich im EG und UG einer kleinen, modernen Gewerbeeinheit, direkt an der Hauptdurchgangsstraße. Vor dem Objekt befinden sich eigene Parkflächen. Im EG beträgt die Nutzfläche ca. 127 qm, im UG stehen weitere 55 qm zur Verfügung. Die beiden Geschosse sind durch eine Wendeltreppe miteinander verbunden.

Das Tageslicht im UG wird durch große Lichtschächte bzw. Fenster gewährleistet.

Die Fläche sowohl im EG als auch im UG kann in mehrere Einheiten unterteilt werden.

Aufgrund seiner hervorragenden Lage direkt an der Hauptdurchgangsstraße in unmittelbarer Nähe des Deutschen Ecks, der Nähe zur Autobahn, seiner modernen Architektur, seiner Aufteilungsmöglichkeiten sowie seiner Ausstattung, bietet diese Gewerbe-Immobilie eine Vielfalt von Nutzungsmöglichkeiten.

Die Gewerberäume sind teilbar, wie im Grundriss ersichtlich in

Gewerbeeinheit 1: EG 1 ca. 72 qm

und

Gewerbeeinheit 2: EG 2 ca. 55 qm + UG ca 55 qm = ca. 110 qm

Ausstattung

Es handelt sich um repräsentative und moderne Gewerberäume mit hohem Ausstattungskomfort, die unterteilt werden können. Das EG verfügt über große Fensterelemente und moderne Sanitärräume. Es sind zwei separate Eingangstüren vorhanden. Ein zusätzlich abgeschlossener und gesicherter Raum, Alarmanlage sowie Klimaanlage im EG vervollständigen die hochwertige Ausstattung.

Alle Räume verfügen über mehrere Telefonleitungen und PC-Anschlüsse.

Sonstiges

Es wird eine Nebenkostenpauschale von 4,50 €/m² erhoben. Diese beinhaltet alle Nebenkosten einschließlich Heizkosten.

Vor dem Objekt befinden sich Kfz-Abstellplätze. Die monatliche Miete beträgt 70 € pro Abstellplatz.

Im UG des Gebäudes befinden sich weitere Tiefgaragen-Abstellplätze. Die monatliche Miete beträgt 100 € pro Tiefgaragenplatz.

Die Vermietung erfolgt PROVISIONSFREI.

Lage

Die Gewerberäume und die davor befindlichen eigene Parkflächen befinden sich direkt an der Neusser Straße, der Hauptdurchgangsstraße in Meerbusch-Büderich, in unmittelbarer Nähe des Deutschen Ecks.

Der Standort Meerbusch, nördlich von Neuss und westlich von Düsseldorf, am Rhein gelegen, gilt als gefragte Region für das unmittelbar angrenzende Gebiet Düsseldorf. Aufgrund des zu erwartenden weiteren Entwicklungspotentials wird Meerbusch als Standort im Aufschwung eingeschätzt.

Der Stadtteil Büderich ist ein gehobener Wohnstandort in begehrter Randlage Düsseldorfs.

Eine bessere Verkehrsanbindung ist kaum zu finden.

Die Neusser Straße (im weiteren Verlauf Düsseldorfer Straße) ist die Hauptdurchgangsstraße in Meerbusch-Büderich.

In ca. 10 Minuten erreicht man über die B 7 / Rheinkniebrücke die Innenstadt Düsseldorf und der Hauptbahnhof.

In ca. 1 KM Entfernung befindet sich der BAB-Anschluß an die A 52 mit Anbindung an Düsseldorf, Neuss, Mönchengladbach und an die A 44 mit direkter Anbindung an den Düsseldorfer Flughafen und die Düsseldorfer Messe die in 20 Min. erreichbar sind.

Unmittelbare Anbindung an die innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen B 9 und B222 in Richtung Neuss und Krefeld.

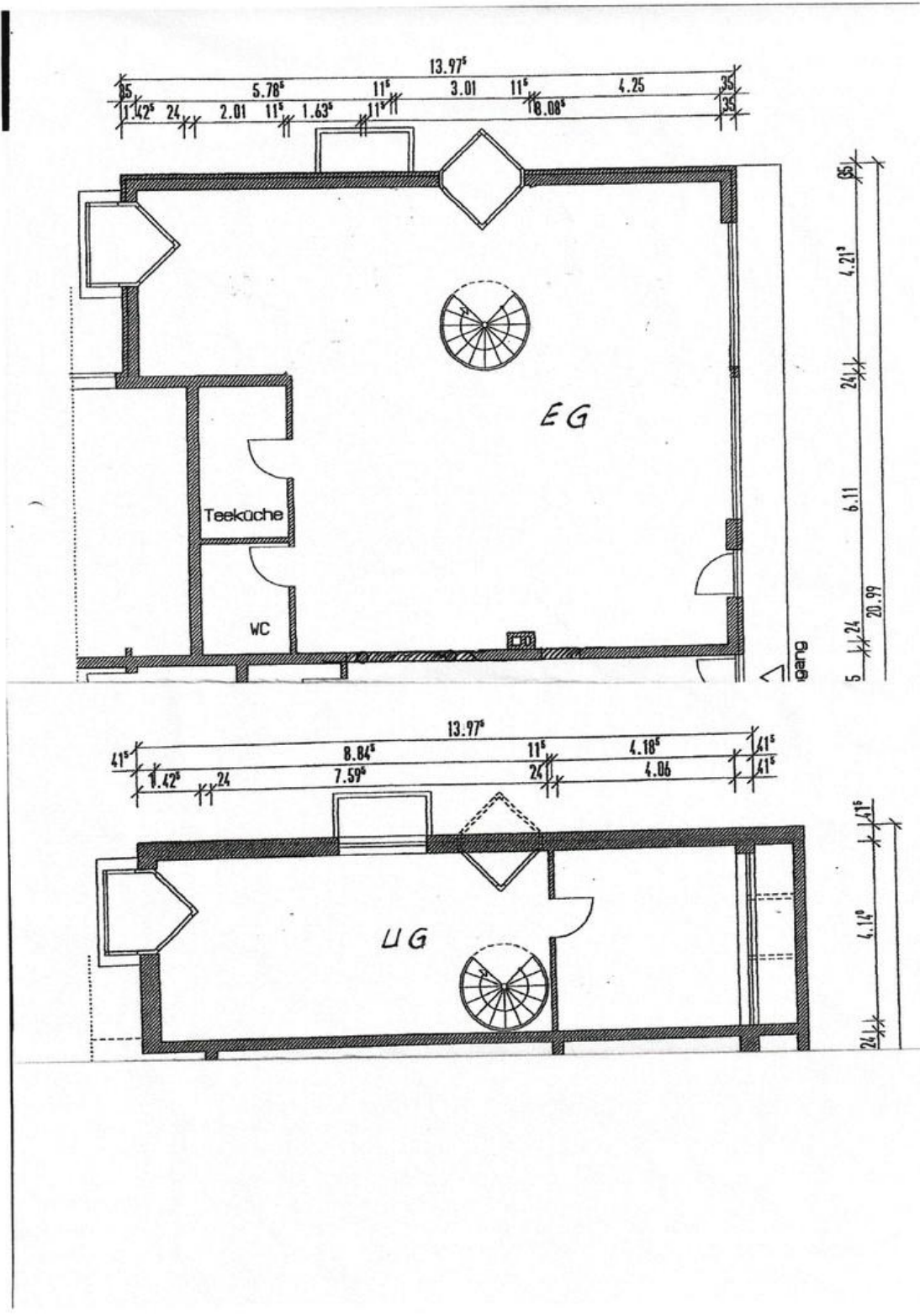
Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe des Objektes. Die Buslinien 828, 830, 838 führen nach Krefeld, Neuss und Düsseldorf

U-Bahn-Verbindungen U 70, 74, 76 zwischen Krefeld-Düsseldorf sind fußläufig in ca. 10 Gehminuten erreichbar.

Exposé - Energieausweis

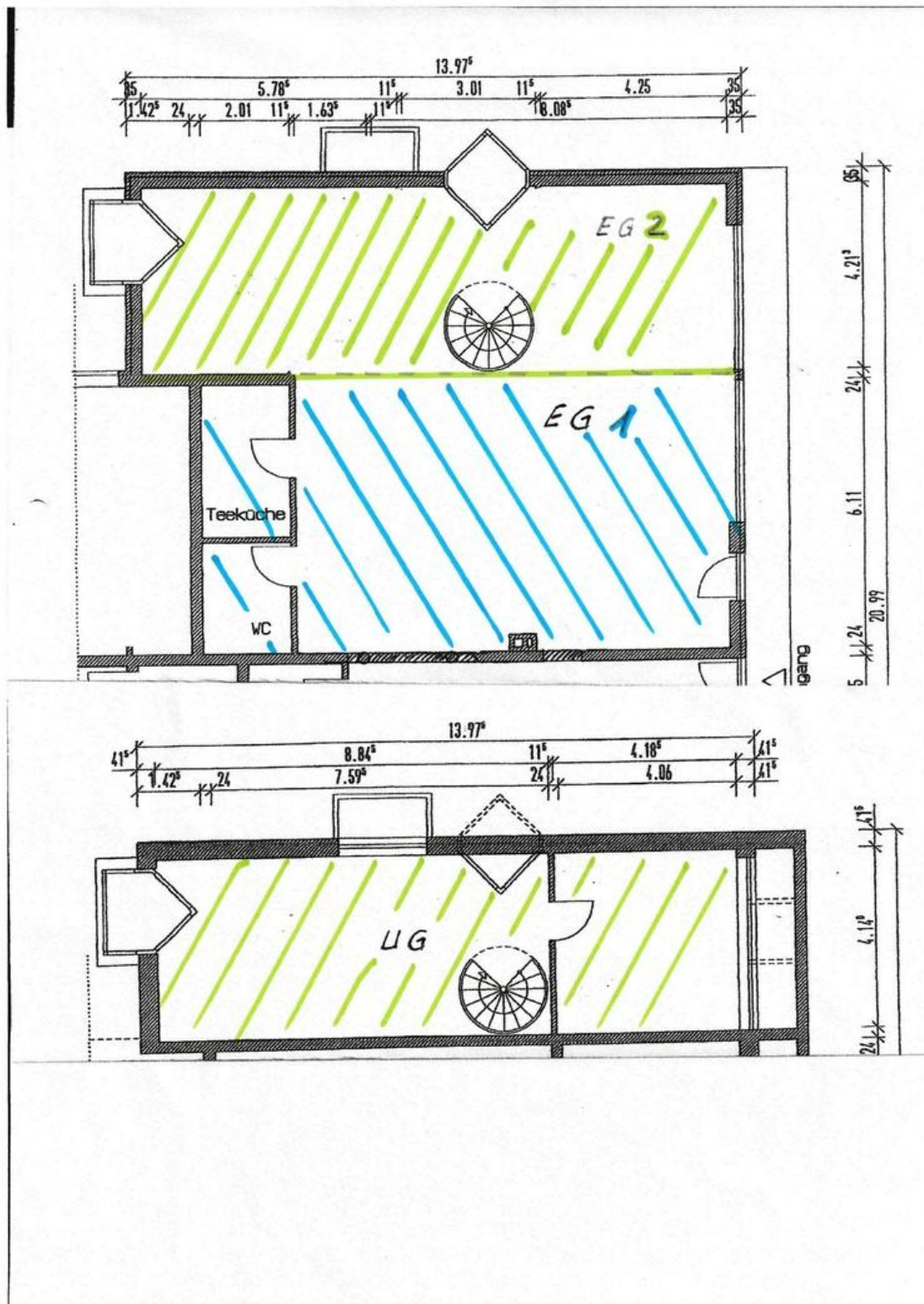
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Stromverbrauchskennwert	166,50 kWh/(m²a)
Heizenergieverbrauchskennwert	166,50 kWh/(m²a)

Exposé - Grundrisse



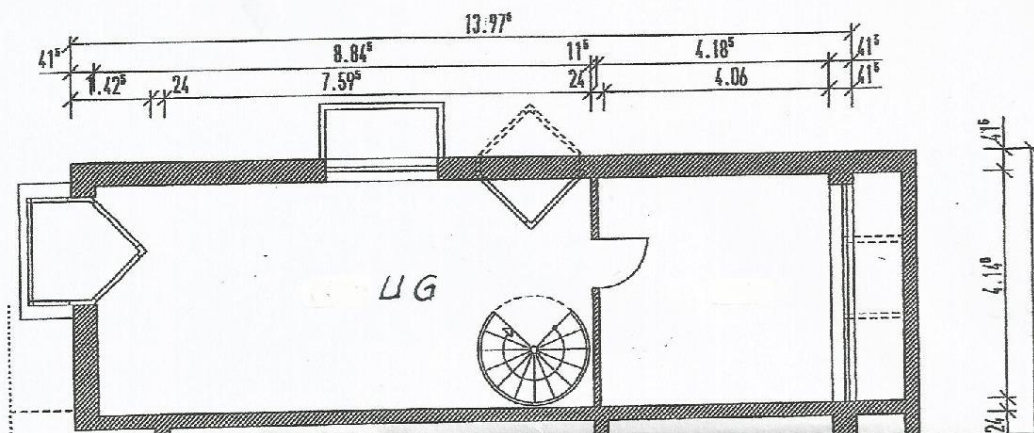
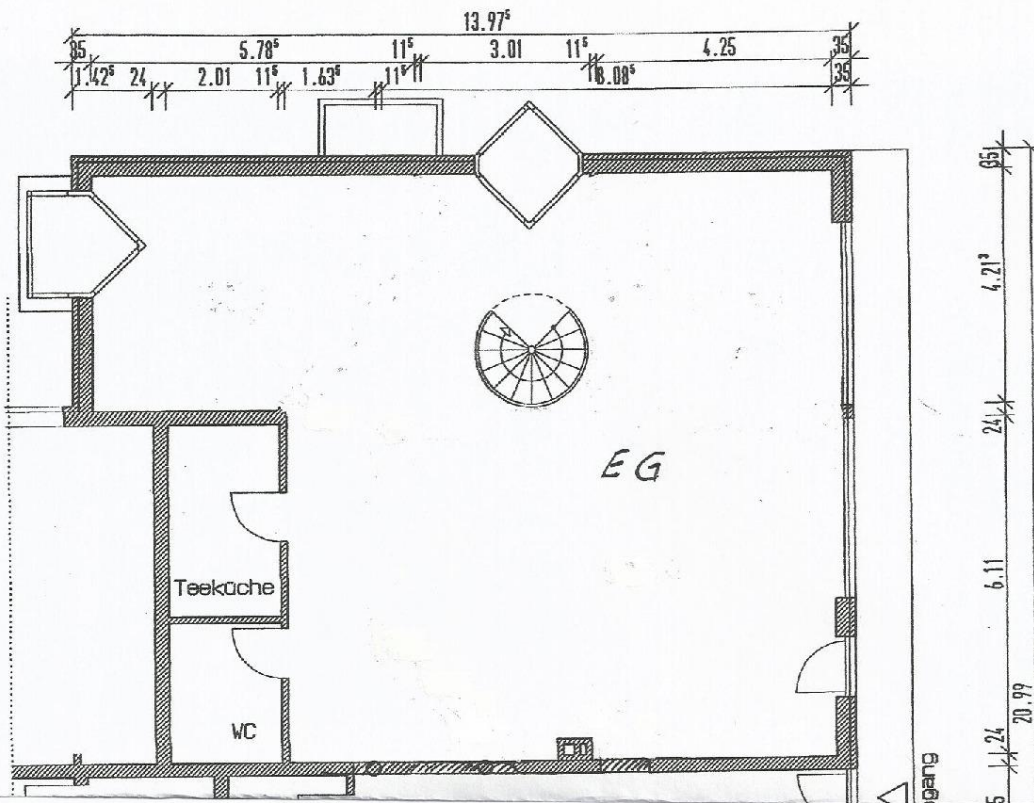
Grundriss Ist-Zustand

Exposé - Grundrisse



Grundriss nach Teilung

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 02.04.2023

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Neusser Straße 26, 26a + 26b, 40667 Meerbusch	
Gebäudeteil	Gesamtgebäude	
Baujahr Gebäude	1990	
Baujahr Anlagentechnik ¹⁾	1990	
Anzahl Wohnungen	11	
Gebäudenutzfläche (A _N)	1.202,0 m ²	
Erneuerbare Energien		
Lüftung	Freie Lüftung (Fensterlüftung)	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☒ Sonstiges (freiwillig) ☐ Vermietung / Verkauf (Änderung / Erweiterung)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfes unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen - siehe Seite 4).

- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

- ☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

Paul Jünemann
Gebäudeenergieberater
Auf dem Hahn 39
40670 Meerbusch

03.04.2013

Datum

Unterschrift des Ausstellers

¹⁾ Mehrfachangaben möglich

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Adresse, Gebäudeteil
Neusser Straße 26, 26a + 26b, 40667 Meerbusch
Gesamtgebäude

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ¹⁾ kg/(m²a)

0 50 100 150 200 250 300 350 >400

Anforderungen gemäß EnEV ²⁾

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m² a) Anforderungswert kWh/(m² a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H'_T

Ist-Wert W/(m² K) Anforderungswert W/(m² K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

☐ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² a) für			Gesamt in kWh/(m ² a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ⁴⁾	

Ersatzmaßnahmen ³⁾

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG

☐ Die um 15% verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i. V. m. § 8 EEWärmeG

Die Anforderungswerte der EnEV sind um % verschärft

Primärenergiebedarf

Verschärfter Anforderungswert kWh/(m² a)

Transmissionswärmeverlust H'_T

Verschärfter Anforderungswert W/(m² K)

Vergleichswerte Endenergiebedarf

0 50 100 150 200 250 300 350 >400

Passivhaus

MFH Neubau

EFH Neubau

EFH energetisch
gut modernisiert

Durchschnitt
Wohngebäude

MFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

EFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

5)

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs zwei alternative Berechnungsverfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N).

¹⁾ freiwillige Angabe

³⁾ nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz

⁵⁾ EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser

²⁾ bei Neubau sowie bei Modernisierung im Falle des §16 Abs. 1 Satz 2 EnEV

⁴⁾ ggf. einschließlich Kühlung

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

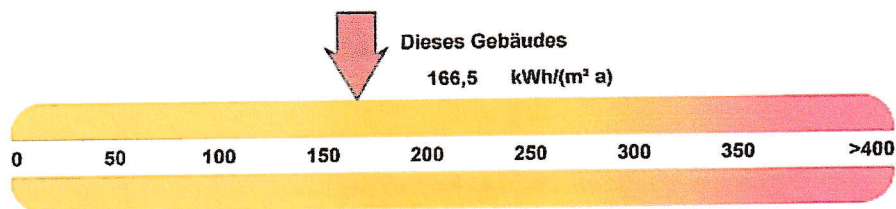
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Adresse, Gebäudeteil
Neusser Straße 26, 26a + 26b, 40667 Meerbusch
Gesamtgebäude

3

Energieverbrauchskennwert



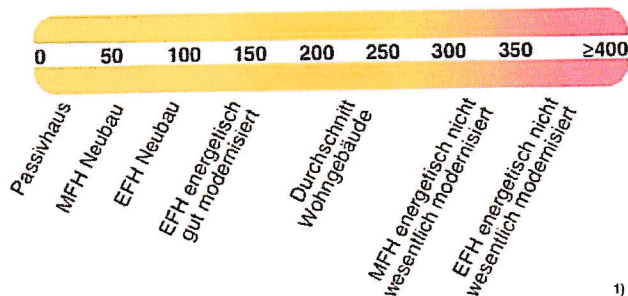
Energieverbrauch für Warmwasser: ☐ enthalten ☒ nicht enthalten

- ☐ Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m² a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Erdgas E	01.07.2009	30.06.2010	164078	—	1,14	165,0	—	165,0
Erdgas E	01.07.2010	30.06.2011	149843	—	1,21	162,0	—	162,0
Erdgas E	01.07.2011	30.06.2012	162821	—	1,25	172,4	—	172,4
Durchschnitt								166,5

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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/(m² 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 ($A_{n,0}$) nach der 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