

Bürofläche 4. OG Graf-Adolf-Str. 23 in 40212 Düsseldorf

1. Objektdaten



Art der Immobilie:	Büro- und Geschäftshaus
Lage:	Graf-Adolf-Str. 23 in 40212 Düsseldorf
Etage:	4. OG
Fläche:	Gesamtfläche ca. 100 m ²
Grundmiete:	15,00 € pro m ²
Betriebskosten:	2,50 € pro m ²
Heizkosten:	0,50 € pro m ²
Kaution:	3 Brutto-Monatsmieten
Mieterprovision:	3 % der Netto-Miete, gerechnet auf die Gesamtlaufzeit des Vertrages, zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer
Verfügbarkeit:	01.07.2024

Bürofläche 4. OG Graf-Adolf-Str. 23 in 40212 Düsseldorf

2. Objektbeschreibung



Beschreibung der Immobilie:

Zur Vermietung steht eine großzügig geschnittene Bürofläche im 4. OG des 8-geschossigen Gebäudes mit neuem Aufzug. Die Fläche wird aktuell komplett saniert und auf den neusten technischen Stand gebracht.

Details zur Ausstattung:

Komplett entkernte und sanierte Büroetage, mit folgender Ausstattung:

- 4 Büroräume (optional teilbar in 5 Räume)
- 2 WC-Anlagen für Damen und Herren, mit gemeinsamem Vorraum
- Raum für eine Teeküche
- Serverraum
- Neue Heizkörper
- Beleuchtung: LED-Einbaustrahler in Büroräumen, Nebenräumen und Fluren
- Elektroinstallation: CAT 7 Verkabelung
- Bodenbelag: Auf den Bodenbelag in den Büro-räumen kann noch Einfluss genommen werden, Fliesen in WC + Küche
- Fenster mit Isolierverglasung

Bürofläche 4. OG Graf-Adolf-Str. 23 in 40212 Düsseldorf

2. Objektbeschreibung

Lagebeschreibung:

Das Gebäude befindet sich auf der Graf-Adolf-Straße, zwei Gehminuten entfernt von der Königsallee. Perfekte Nahverkehrsanbindung (direkt vor der Tür) und vielfältige Möglichkeiten für den alltäglichen Bedarf, so wie Modegeschäfte, Restaurants, Lebensmittelgeschäfte, Apotheken etc.



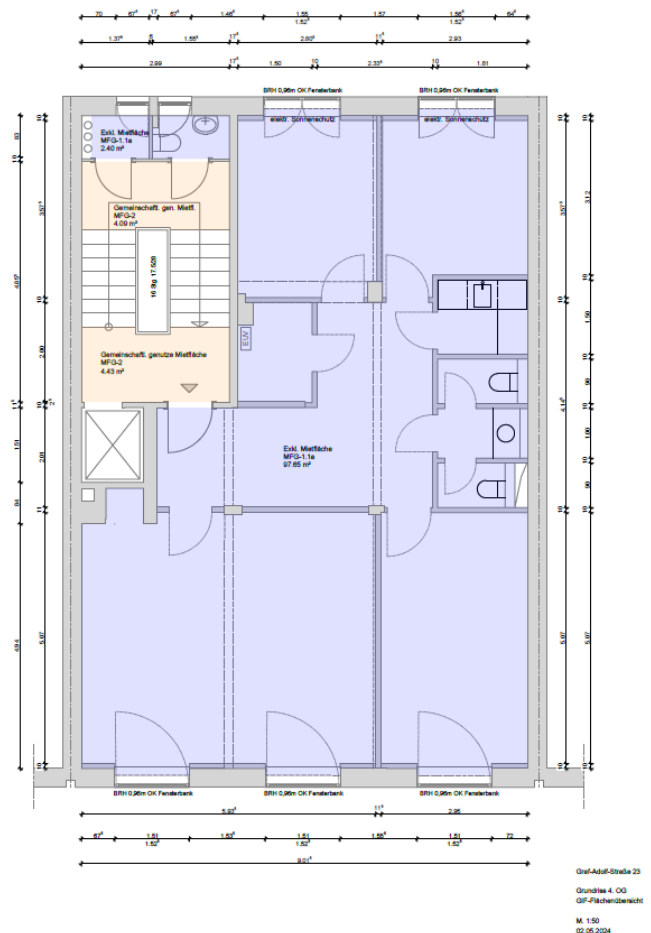
Nutzungsmöglichkeiten:

Die Fläche kann sowohl als Büro, als auch als Arztpraxis genutzt werden.

Bürofläche 4. OG Graf-Adolf-Str. 23 in 40212 Düsseldorf

2. Objektbeschreibung

Grundriss:



Energieausweis:

Energieausweis-Art:	Bedarfsausweis (Energieausweis für Nichtwohngebäude)
Energieausweis gültig bis:	28.09.2024
Primärenergiebedarf:	267,4 kWh/(m²*a)
Endenergiebedarf Wärme:	165,8 kWh/(m²*a)
Endenergiebedarf Strom:	43,0 kWh/(m²*a)
Wesentlicher Energieträger:	Erdgas , Strom (Hilfsenergie)

Bürofläche 4. OG Graf-Adolf-Str. 23 in 40212 Düsseldorf

3. Bilder

Bürofläche 4. OG Graf-Adolf-Str. 23 in 40212 Düsseldorf

4. Rechtliche Hinweise

Haftungsausschluss:

Dieses Exposé dient lediglich der Information und stellt kein verbindliches Angebot dar. Alle Angaben in diesem Exposé erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen und basieren auf den uns vorliegenden Informationen. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben ist jedoch ausgeschlossen.

Trotz sorgfältiger Erstellung des Exposés können Druckfehler und Irrtümer nicht ausgeschlossen werden. Wir übernehmen keine Haftung für Druckfehler und Irrtümer.

Die in diesem Exposé enthaltenen Informationen können jederzeit ohne Ankündigung geändert werden.

Datenschutz:

Der Makler hat bei Erhebung und Verarbeitung von Daten des Auftraggebers die Bestimmungen der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) zu beachten. Informationen zu Einzelheiten der Verarbeitung der personenbezogenen Daten des Auftraggebers sowie über die diesem in diesem Zusammenhang zustehenden Rechte sind aus dem Dokument „Hinweise nach DSGVO (Auftraggeber)“ zu entnehmen, welches zum Lesen, kostenlosen Herunterladen und Ausdrucken zu finden ist auf unserer Internetseite <https://immobilien-haeffs.de/> unter „Datenschutz“ und unter dem folgenden Link: <https://immobilien-haeffs.de/datenschutz-Hinweise.html>.

Geldwäsche:

Aus § 2 Abs. 1 Nr. 10 Geldwäschegesetz werden Immobilienmaklern besondere Sorgfalts- und Meldepflichten auferlegt. Zu den Sorgfaltspflichten gehört es, die Identität der Kunden festzustellen. Bei der Vermittlung von Immobilienkäufen ist die Identität von Käufer und Verkäufer festzustellen; gleiches gilt bei Miet- und Pachtverträgen, sofern sich die monatliche Miete auf mindestens 10.000 Euro beläuft.

Allgemeine Geschäftsbedingungen:

Die Michael Haeffs - Peter Haeffs Beratungs- und Verwaltungsgesellschaft für Grundstückswesen mbH Königsallee 64, 40212 Düsseldorf, erbringt ihre Maklertätigkeit ausschließlich unter Zugrundelegung ihrer „Allgemeinen Geschäftsbedingungen (Maklertätigkeit)“, zum Lesen, kostenlosen Herunterladen und Ausdrucken zu finden auf der Internetseite <https://immobilien-haeffs.de/> unter „AGB“ und unter dem folgenden Link: <https://immobilien-haeffs.de/agb-maklertätigkeit.html>.

Bürofläche 4. OG Graf-Adolf-Str. 23 in 40212 Düsseldorf

5. Kontakt

Michael Haeffs - Peter Haeffs

Beratungs- und Verwaltungsgesellschaft für Grundstückswesen mbH

Königsallee 64, 40212 Düsseldorf

Tel.: 0211-132211 - Fax: 0211-324018

Sitz der Gesellschaft: Düsseldorf

Amtsgericht Düsseldorf, HRB 18227

Geschäftsführender Gesellschafter: Florian Haeffs, Immobilien-Ökonom (EBS)

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer.: DE121302499



Name des Ansprechpartners:

Florian Haeffs

Telefonnummer:

+49 211 132211

E-Mail-Adresse:

f.haeffs@immobilien-haeffs.de