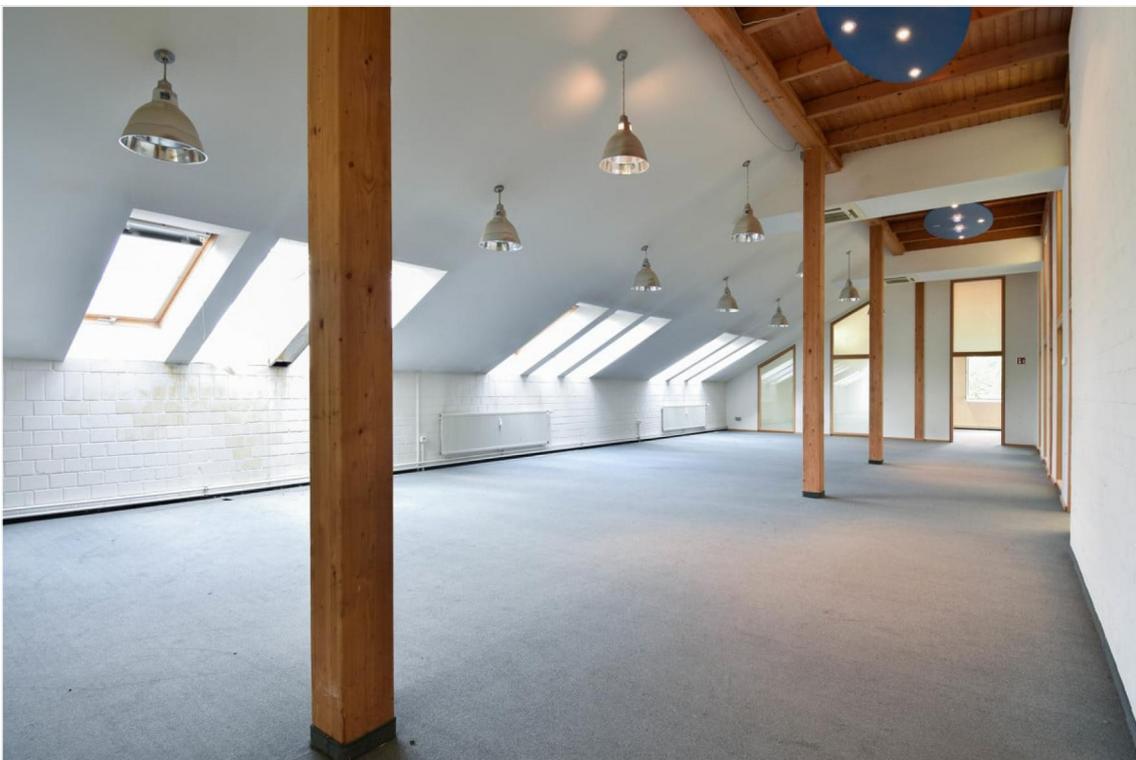


# Einzigartige Bürofläche im Dachgeschoss. Atelierflair. Holzbalken. Klima. Gewerbegebiet Hilden.

40721 Hilden, Bürofläche zur Miete

Objekt ID: 1156



Bürofläche ca.: **303,30 m<sup>2</sup>** - Gesamtfläche ca.: **303,30 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **5** - Kaltmiete:  
**2.270,03 EUR**



## Einzigartige Bürofläche im Dachgeschoss. Atelierflair. Holzbalken. Klima. Gewerbegebiet Hilden.

Objekt ID	1156
Objekttypen	Büro/Praxis, Bürofläche
Adresse	40721 Hilden
Bürofläche ca.	303,30 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	303,30 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Baujahr	1987
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Standard
Stellplätze gesamt	10
Stellplätze	10 Stellplätze
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Gewerblich nutzbar, Keller, Teppichboden
Kautio	6.810,09 EUR 6.810,09 EUR
Kaltniete	2.270,03 EUR
Betriebskosten brutto	810,73 EUR
Warmmiete	3.080,76 EUR (Heizkosten enthalten)



## Objektbeschreibung

Offen, hell, modern, repräsentativ und trotzdem erschwinglich in direkter Nähe zu Düsseldorf? Die ausgebaute Bürofläche im Dachgeschoss eines gepflegten Bürogebäudes wird Sie begeistern. Der Atelierflair mit hohen Decken, Holzbalken und gläsernen Abtrennungen ist perfekt für konzentrierte, kreative oder beratende Arbeit.

Sie gelangen über den Haupteingang und das gepflegte Treppenhaus direkt bis in die Bürofläche im 3. OG (DG).

Das Büro: Ca. 303m<sup>2</sup> zzgl. 20,99 m<sup>2</sup> Allgemeinfläche - aufgeteilt in einen großen hellen Raum und drei kleinere ebenso helle und durch transparente Abtrennungen charmante Büros/Konferenzräume, einen Abstellraum, eine Teeküche (ohne Möblierung) und ausreichend getrennte Sanitäreanlagen. Ausgestattet mit vielen Dachfenstern, bereits im Mietpreis inbegriffenen modernen Industrieleuchten und stets gewarteten Klimageräten.

Sie brauchen noch mehr Platz oder zusätzliche Lagerfläche? Kein Problem - zusätzliche Büro/-und Lagerfläche ist in diesem Bürogebäude bisher noch anzumieten.

Auf dem Hof können Sie je nach Bedarf und Verfügbarkeit Stellplätze für 25,00 €/mtl. anmieten.

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Objekt.

Details entnehmen Sie bitte den beigefügten Grundriss-Skizzen.

## Ausstattung

- Glasfaseranschluss im Haus
- Klimaanlage in jedem Raum
- Verkabelung über Bodentanks
- CAT5/7 Verkabelung
- Stellplätze im Hof
- Fahrstuhl auf der linken Seite des Gebäudes
- Anlieferungsrampe für zusätzlich anmietbare Lagerflächen im DG und UG

## Sonstiges

Die Nettokaltmiete beträgt 2.270,03 EUR zzgl. 810,73 EUR Nebenkostenvorauszahlung zzgl. der gesetzlichen MwSt.

Optional können Außenstellplätze für je 25,00 EUR mtl. zzgl. der gesetzlichen MwSt. mit angemietet werden.

Die Kautions beläuft sich auf 6.810,09 EUR zzgl. der gesetzlichen MwSt.

Diese ist zunächst ohne die Summe der gewünschten Stellplätze angegeben und entspricht dem Betrag von 3 Monatsmieten (Gesamtbetrag).

Der schnellste Weg, das Objekt kennenzulernen, ist nur einen Klick entfernt.

Nutzen Sie bitte die Schaltfläche „Anbieter kontaktieren“.

So erhalten Sie kurzfristig die Adresse der Immobilie und können diese anschließend gerne diskret von außen besichtigen oder direkt mit uns in Kontakt treten.



# Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	21.10.2030
Gebäudeart	Nichtwohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1987
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	121,50 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Endenergieverbrauch Strom	27,90 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Endenergieverbrauch Wärme	64,80 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)



## Lage

Der Westring in Hilden ist ein perfekt angebundenes Gewerbegebiet in direkter Nähe zu Düsseldorf. Die Autobahnen A3/A46 und A59, sowie die Bundesstraße B228 sind nur wenige Autominuten entfernt. Zulieferer, Kunden und Mitarbeiter sind schnell vor Ort. Die nächste Haltestelle des ÖPN ist ca. 1,2 km entfernt.

Direkte Nähe zum Naturschutzgebiet mit dem bekannten Elbsee und auch die schnelle Verbindung in die attraktive kleine Innenstadt Hildens machen Geschäftstermine und Pausen besonders lohnenswert.





Großraum



Vorderansicht\_Einfahrt 2



Vorderansicht



Vorderansicht\_Einfahrt



Haupteingang



Innenhof \_Haupteingang





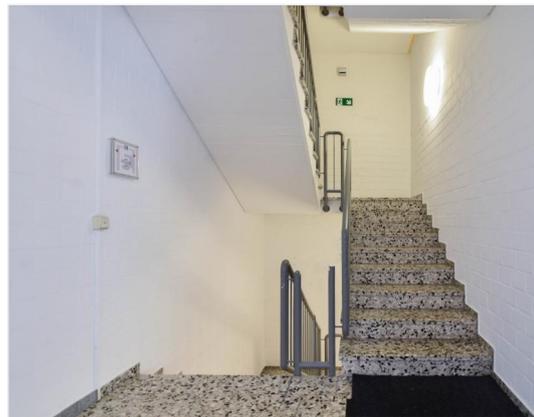
Hofansicht



Rückansicht\_Parkplatz



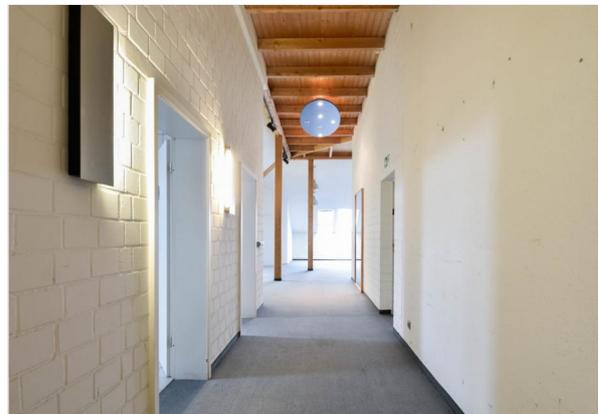
Anlieferung Hof\_Aufzug



Treppenhaus



Blick Eingang rechts



Blick vom Lager





Großraum Blick in 2 weitere Räume



Büro 1



Büro 2



Büro 3 und Abstellraum



Großraum Blick zu Büro 3



Teeküche (Bsp.)





WC Bsp.



# Grundriss

Büro DG GR Skizze

