



OBJEKT 911902535 | BÜRO / PRAXIS / AUSSTELLUNGSRÄUME | MIETE | 47166 DUISBURG, DUISBURGER STR. 277

2.200 qm sanierte Büro- Praxisflächen in Duisburg Alt-Hamborn. Heizen und Kühlen mittels Luftwärmepumpe

Objektart:	Büro / Praxis / Ausstellungenräume
Mietpreis:	€ 20.900,00
Gesamtfläche in m²:	2.200,00
Geschosse:	8
Baujahr:	1980
Personenaufzug:	Ja
Bodenbelag:	Nach Mieterwunsch
Minimale Teilfläche in m²:	350
Stellplätze:	232
Zustand:	Erstbezug nach Sanierung

Zum BAB (in Min.):	1
Zum Flughafen (in Min.):	20
Zum Hauptbahnhof (Min.):	10
Zum Bus/UBahn (in Min.):	2
Heizungsart:	Zentralheizung
Barrierefrei:	Ja
Keller:	Ja
Klimaanlage:	Ja
MieterProvision:	Provisionsfrei

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenvermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Mietvertrag.

Baucon Immobilien Management GmbH

Bonner Wall 33-35
Tel.: (0221) 92 420 - 0
info@baucon-koeln.de

50677 Köln
Fax: (0221) 92 420 - 33
www.baucon-koeln.de

EXPOSE



OBJEKT 911902535 | BÜRO / PRAXIS / AUSSTELLUNGSRÄUME | MIETE

2.200 qm sanierte Büro- Praxisflächen in Duisburg Alt-Hamborn. Heizen und Kühlen mittels Luftwärmepumpe

47166 Duisburg, Duisburger Str. 277

Baucon Immobilien Management GmbH

Bonner Wall 33-35
Tel.: (0221) 92 420 - 0
info@baucon-koeln.de

| 50677 Köln
| Fax: (0221) 92 420 - 33
| www.baucon-koeln.de

EXPOSE

ECKDATEN

Adresse:	47166 Duisburg, Duisburger Str. 277
Objektart:	Büro / Praxis / Ausstellungsräume
Mietpreis:	€ 20.900,00
Gesamtfläche in m²:	2.200,00
Geschosse:	8
Baujahr:	1980
Personenaufzug:	Ja
Bodenbelag:	Nach Mieterwunsch
Minimale Teilfläche in m²:	350
Stellplätze:	232
Zustand:	Erstbezug nach Sanierung
Zum BAB (in Min.):	1
Zum Flughafen (in Min.):	20
Zum Hauptbahnhof (Min.):	10
Zum Bus/UBahn (in Min.):	2
Heizungsart:	Zentralheizung
Barrierefrei:	Ja
Keller:	Ja
Klimaanlage:	Ja

MIETPREIS

€ 20.900,00 zzgl. Nebenkosten

MIETERPROVISION

Provisionsfrei

ANSPRECHPARTNER

Frau Verena Kromm - verena.kromm@baucon-koeln.de
Tel 0221 / 92 42 - 061 - Mobil 0173 / 72 38 009

HINWEIS

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenvermietung vorbehalten.
Dem Mieter gegenüber entsteht keine Maklerprovision. Dieses Exposé ist eine
Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Mietvertrag.

OBJEKTDESCHEIBUNG

Das 1980 von Thyssen-Gas errichtete Gebäude wurde Jahrzehnte als repräsentatives Verwaltungszentrum genutzt.

Wo einst der Vorstand Entscheidungen gefällt hat, entwickeln und gestalten wir nun ein repräsentatives und hochwertiges Büro- und Ärztehaus mit ca. 10.700 qm Gesamtfläche auf insgesamt 8 Etagen.

Ein modernes und helles Entree mit drei Aufzügen sowie zwei Treppenhäusern empfängt sowohl die Mitarbeiter als auch die Kunden. Die hellen und individuell aufgeteilten Etagen bieten viele unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten.

Im Zuge der Sanierung und Modernisierung wird die bestehende Gas-Heizungsanlage durch moderne Luftwärmepumpen pro Mieneinheit. Dies bietet sowohl die Möglichkeit der Beheizung im Winter als auch der Kühlung im Sommer. Die isolierverglasten Fensteranlagen werden mit Außenbeschattungen ausgestattet.

Die parkähnlichen Außenanlagen mit ca. 19.000 qm mit ausreichend PKW-Stellplätzen sowie einer Tiefgarage bieten mit ca. 250 Stellplätzen ausreichend Parkmöglichkeiten und verleihen der Immobilie ein besonderes Flair.

LAGE

Die Liegenschaft befindet sich in zentraler Lage des Stadtteils Alt-Hamborn. Der Bereich Alt-Hamborn ist das zweitgrößte innerstädtische Einzelhandelszentrum in Duisburg. In direkter Umgebung finden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie verschiedene Restaurants.

Den Flughafen Düsseldorf erreichen Sie in ca. 20 Min. Der Hauptbahnhof Duisburg ist 10 Min. entfernt.

Das Netz des ÖPNV ist fußläufig erreichbar, die Straßenbahnlinie 903 hält unmittelbar vor dem Objekt. Die angrenzenden Autobahnen A59 und A3 bieten eine schnelle und gut vernetzte Verbindung Richtung Düsseldorf, Köln und dem Ruhrgebiet.

Die perfekte Lage für erfolgreiches Arbeiten!

AUSSTATTUNG

Die Flächen werden in Abstimmung mit den zukünftigen Mietern neu aufgeteilt, ausgebaut und saniert. Hierbei werden die Wünsche des zukünftigen Nutzers gerne mit berücksichtigt.

Die Ausstattung der Flächen umfasst unter anderem:

- * jede Mieneinheit wird mit einer Luftwärmepumpe mit s.g. VRF-Innengeräten (Designruhe) mit der Möglichkeit für Heizen & Kühlen ausgestattet
- *neue Oberböden
- *abgehängte Decken mit arbeitsplatzgerechter LED-Beleuchtung
- *neue und sanierte Sanitärbereiche
- *ausreichend Steckdosen, Telefon- und Internetdosen
- *Video-Gegensprechanlage

***Zutrittskontrollsystem**

Die aktuell zur Vermietung freie Fläche umfasst insgesamt ca. 4.400 qm verteilt auf 4 Etage, pro Etage ca. 1.100 qm. Eine Unterteilung der jeweiligen Etage ist in zwei Einheiten möglich:

- ca. 350 qm im jeweiligen OG links
- ca. 510 qm im jeweiligen OG rechts
- ca. 125 qm Zwischentrakt Mitte im jeweiligen OG
- insgesamt ca. 1.100 qm Gesamtfläche pro Etage inkl. Flurflächen und vorhandene WC-Anlagen.

Service- und Lagerflächen in den beiden Untergeschossen können mit angemietet werden.

BEBAUBARKEIT

Das Objekt liegt innerhalb des Bebauungsplans BPlan 850 B(1.). Der BPlan betrifft den Bereich zwischen Duisburger Str., Rathausstraße, Hufstraße, Dr.-Heinrich-Laakmann-Straße und Bundesautobahn A59. Angelehnt an die Baunutzungsverordnung (BauNVO) befindet sich das Objekt in einem sog. Kerngebiet (MK).

Kerngebiete dienen vor allem der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur.

Weiterführend sieht der oben genannte BPlan für den Bereich in erster Linie den Einzelhandel, aber auch Dienstleistungsbetriebe und die Gastronomie als mögliche Nutzungen vor. Generell ausgeschlossen werden Vergnügungstätten und deren Unterarten. Anzumerken ist, dass zentrenorientiertes Wohnen ebenfalls als Ziel des Bebauungsplans möglich und gewünscht ist.

Für die Stadt Duisburg existiert ein aktuelles Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Hamborn wird hier vor allem mit Stärken im Einzelhandels- und Nahversorgungsangebot und einem geringen Anteil an Leerständen beschrieben. Zudem wird die gute Anbindung an den ÖPNV hervorgehoben. Perspektivisch soll die Duisburger Str. durch die Entwicklung von Geschäftshäusern mit hoher architektonischer Qualität und einer verbesserten Gestaltung des öffentlichen Raumes gestärkt werden, um ein attraktiveres Umfeld für Fußgänger zu schaffen.

SONSTIGES

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Besichtigungstermin sind kurzfristig nach telefonischer Absprache möglich.



Duisburger Str 277_Ansicht neu



Duisburger Str 277_Zufahrt und Parken



Duisburger Str 277_Ansicht Eingang



Aktuelle Ansicht Straßenseite



Parkplätze



Büro_akt renoviert



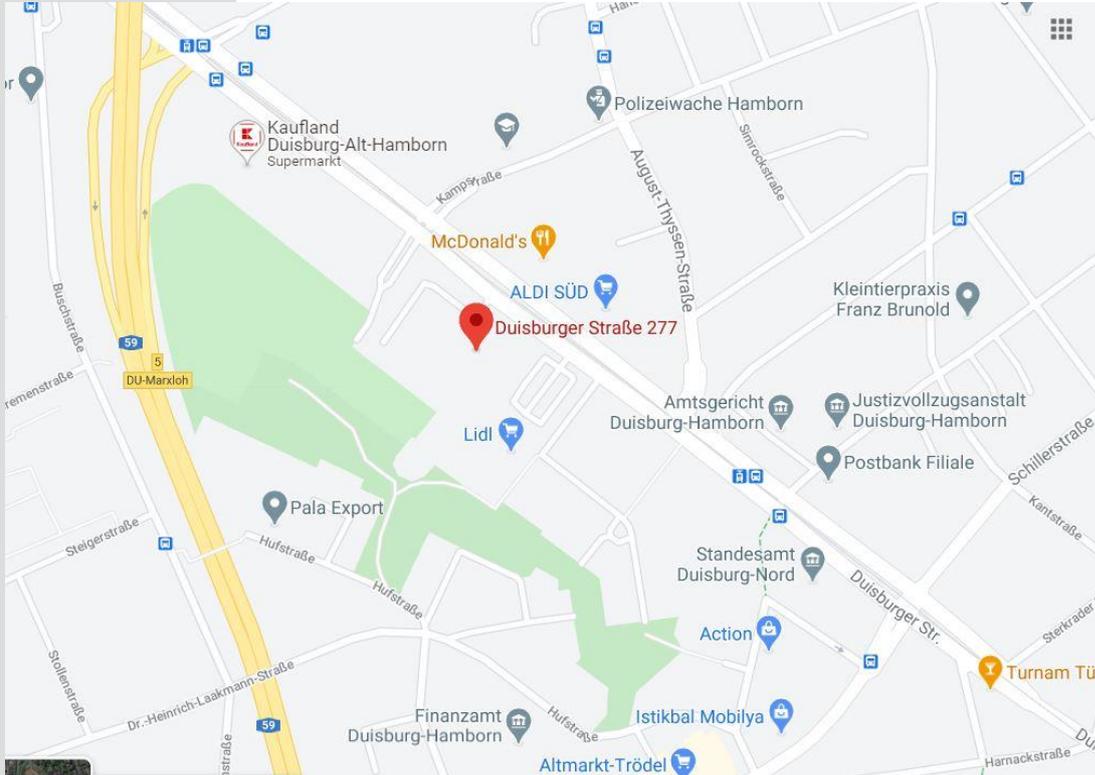
Büro_akt renoviert



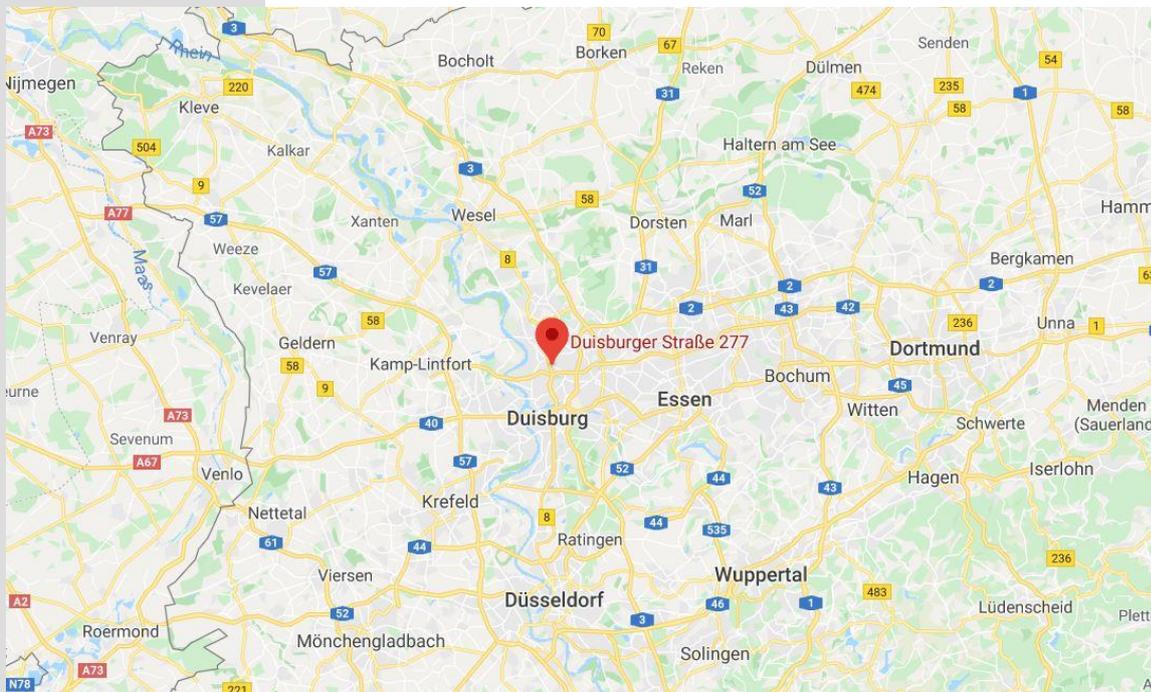
Büro_akt renoviert



Büro_akt renoviert



Mikrolage



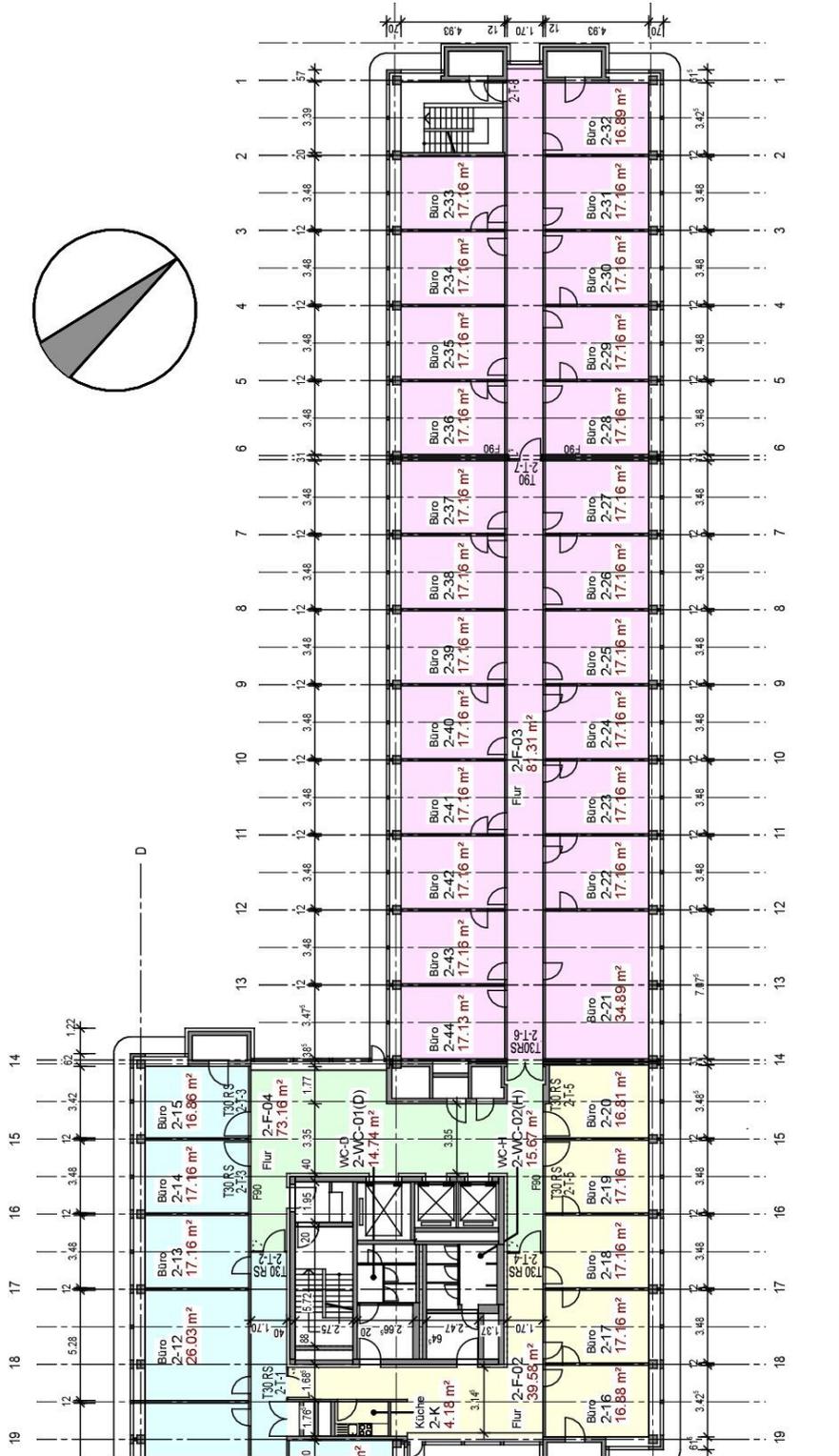
Makrolage



Grundrissplan mit möglichen 3 Einheiten



Ausschnitt Einheit links + Zwischentrakt



Ausschnitt Einheit rechts + Zwischentrakt