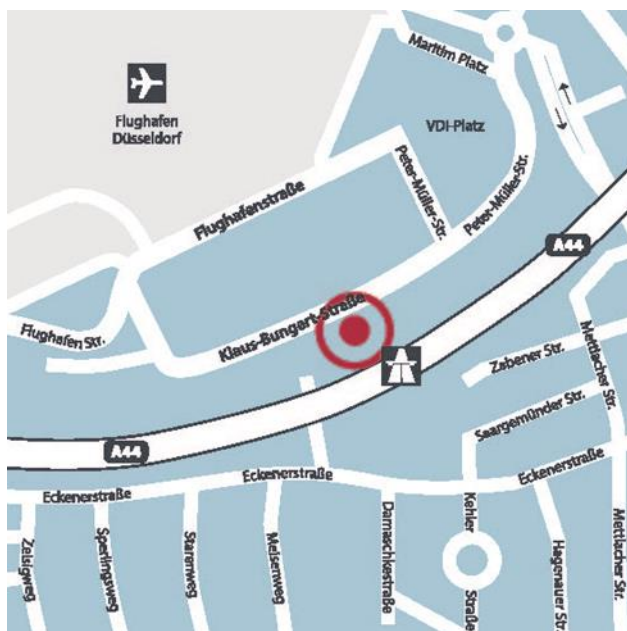




Düsseldorf  
Klaus-Bungert-Straße 4  
KB 4

Vermietungsexposé



## Eckdaten

Baujahr	2014
Gesamtmietfläche	ca. 5.037 m <sup>2</sup>
Verfügbare Fläche	ca. 295 m <sup>2</sup>
Anzahl der Geschosse	5
Stellplätze gesamt	83 Tiefgarage 14 Außen

## Objekt

Das 2014 errichtete Bürogebäude verfügt über 5 Geschosse sowie ein Untergeschoss, in dem die Tiefgarage sowie Archiv- und Lagerflächen untergebracht sind. Aufgrund der zweihüftigen Bauweise in dem einem spiegelverkehrten „L“ ähnelndem Gebäude ist jedes Obergeschoss in 2 verschieden große Mieteinheiten teilbar. Die Erschließung erfolgt über ein mittig liegendes Treppenhaus mit 2 Aufzugsanlagen, die alle Etage und das Untergeschoss ansteuern.

Die Aufteilung der Büroflächen ist bei einem Achsmaß von ca. 1,35m<sup>2</sup> flexibel. Geringe Verkehrs- und Allgemeinflächen sorgen für eine hohe Flächeneffizienz, die Innenausstattung befindet sich auf einem dem jungen Baujahr entsprechenden hohen Standard. Die Klimatisierung erfolgt über eine Betonkernaktivierung mit Be- und Entlüftung. Schallschutzfenster und großzügig bemessene, attraktiv gestaltete Außenflächen machen das Objekt zu einem hochwertigen Arbeits- und Aufenthaltsort.

## Verkehrsanbindung

Die unmittelbare Nähe zum Flughafen und zur BAB 44 nördlich des Stadtzentrums stellt in puncto Erreichbarkeit einen unschlagbaren Standortvorteil für Mitarbeiter und Besucher dar. Sowohl der Flughafen als auch die BAB 44 sind in einer 3-minütigen Autofahrt zu erreichen.

Der Hauptbahnhof und die Innenstadt, Altstadt und Königsallee, sind sowohl mit dem Auto als auch mit der S-Bahn in 15-20 Minuten zu erreichen. Die Haltestellen der S-Bahn und des Busses liegen in kurzer Laufdistanz zum Objekt.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Boutiquen und Markenshops sowie 39 Restaurants und Cafés befinden sich im Flughafen und sind 365 Tage im Jahr geöffnet.

## Entfernungen

Flughafen	1 km
Autobahn BAB 44/52/57	1/7/10 km
Hauptbahnhof	8 km
Fußgängerzone/Altstadt/Königsallee	8 km
Bushaltestelle „Flughafenverwaltung“	0,3 km
S-Bahn „Flughafen Terminal“	0,5 km
Messe	5 km

## Ausstattung

Aufzüge	2
Treppenhäuser	1
Foyer	Naturstein
Verkabelung	Hohlraumböden/Bodentanks
Sonnenschutz	außenliegend, elektrisch
Kühlung	Betonflächenaktivierung
Beleuchtung	BAP-gerechte Pendelleuchten
Achsmaß	1,35 m
Wände	flexible Gipskartonwände

## Energieausweis

Ein Energieausweis mit Gültigkeit bis zum 20.02.2024 liegt vor.

Typ: Bedarfsausweis

Endenergiebedarf: 128,7 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Wesentliche Energieträger: Strom-Mix, Strom (Hilfsenergie)

Baujahr Gebäude / Wärmereizeuger: 2013 / 2013

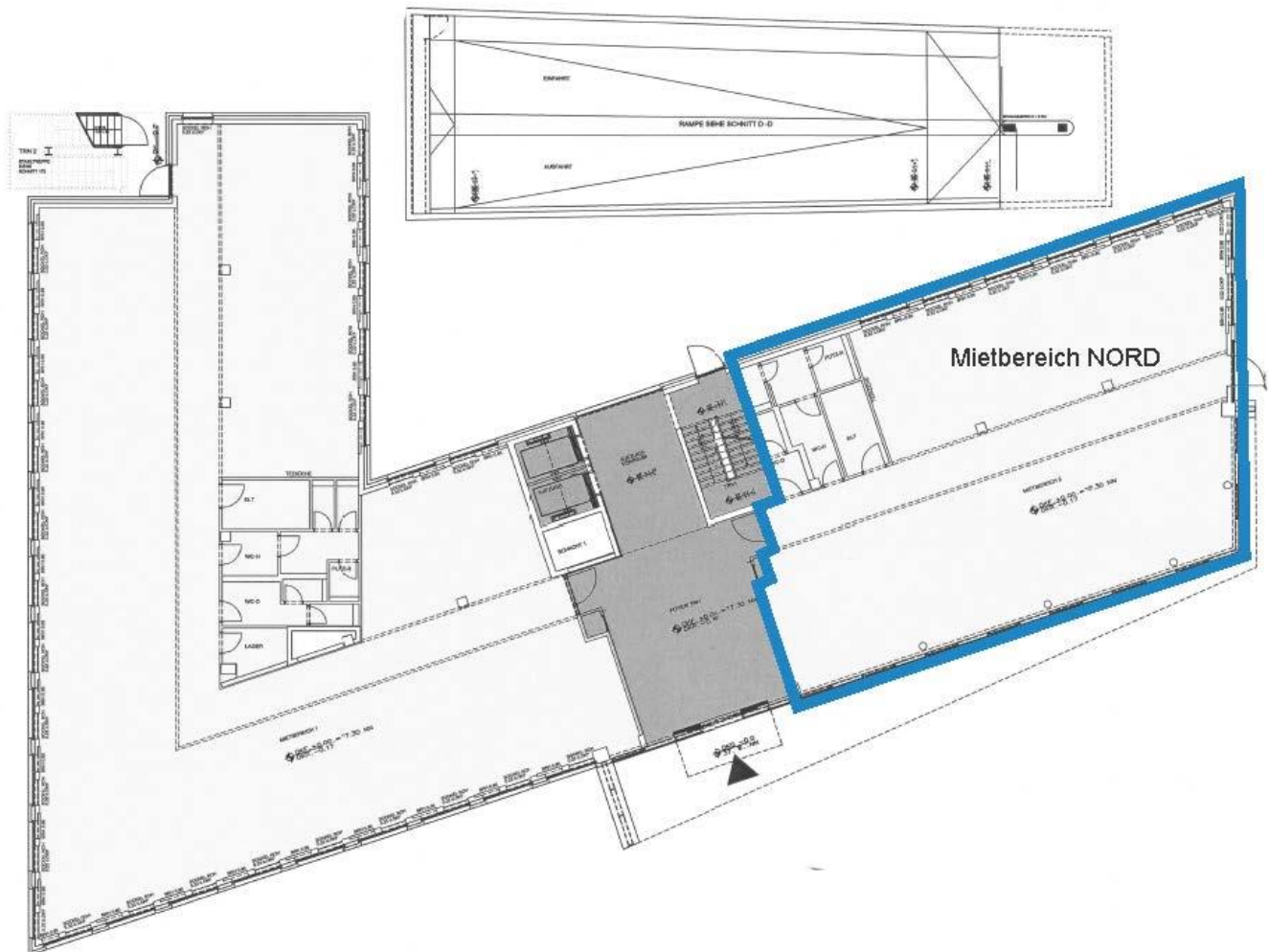
## Flächen / Mietpreise

Geschoss	Nutzung	Mietfläche	verfügbar ab	Mietpreis* pro m <sup>2</sup> /mtl.
EG Nord (MB 2)	Büro	ca. 295,24 m <sup>2</sup>	kurzfristig	16,00 €/m <sup>2</sup>
Untergeschoss	Stellplätze			140,00 €/Stk.
	Lager			7,50 €/m <sup>2</sup>

\* Mietpreis zzgl. Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung (3,00 €/m<sup>2</sup>) und gesetzlicher USt.

Stand: 06.04.2017  
Grundriss nicht maßstabgerecht

## Grundriss Erdgeschoss



## Talanx AG

Talanx wuchs im vergangenen Jahrzehnt besonders stark und erzielte Prämieinnahmen von 31,1 Mrd. EUR für das Jahr 2016. Der Talanx-Konzern arbeitet als Mehrmarkenanbieter sehr erfolgreich in der Versicherungs- und Finanzdienstleistungsbranche. An der Spitze steht die Talanx AG, die die Aufgaben einer Management- und Finanzholding im Konzern übernimmt, selbst jedoch nicht im Versicherungsgeschäft tätig ist. Größter Aktionär der Talanx AG ist mit 79,0 Prozent der HDI V.a.G., ein Versicherungsverein auf Gegenseitigkeit. Die übrigen 21 Prozent der Aktien befinden sich im Streubesitz.

Die Konzerngesellschaften arbeiten unter verschiedenen Marken. Dazu zählen HDI mit Versicherungen für Privat- und Firmenkunden sowie Industriekunden, Hannover Rück, einer der weltweit führenden Rückversicherer, die auf Bankenvertrieb spezialisierten neue leben, PB und TARGO Versicherungen sowie Ampega als Fondsanbieter und Vermögensverwalter. Der Talanx-Konzern ist tätig in den Geschäftsbereichen Industrieversicherung, Privat- und Firmenversicherung Deutschland, Privat- und Firmenversicherung International, Rückversicherung und im Bereich Vermögensverwaltung. Der Konzern mit Sitz in Hannover ist in ca. 150 Ländern aktiv.

## Talanx Immobilien Management GmbH

Die Talanx Immobilien Management GmbH ist ein Mitglied der Talanx-Gruppe, Deutschlands drittgrößter Versicherungsgesellschaft. Sie betreut und managt die Kapitalanlagen „Immobilien“ auf strategischer und operativer Ebene für die Gesellschaften des Talanx-Konzerns. Als professioneller Dienstleister der Asset-Klasse „Immobilien“ optimiert sie deren Wertsteigerung und bündelt hierzu die gesamte Wertschöpfungskette von der Akquisition über Projektentwicklung, Vermietungsmanagement, Bestandsoptimierung bis hin zum Desinvestment. Flankiert werden diese Bereiche durch das Risk-Management und ein strategisches Portfoliomanagement.

## Mietpreis

Die genannten Nettomietpreise basieren auf einer Kalkulation des Vermieters bei einer 5-jährigen Vertragslaufzeit und beinhalten einen Standardausbau der Mieteinheit durch den Vermieter (Wandstellung, Bodenbelag, Malerarbeiten, Sanitärarbeiten sowie Stellung einer Teeküche).

## Provision

Die Vermietung erfolgt provisionsfrei. Dieses Angebot ist vertraulich und nur für Sie bestimmt. Zwischenvermietung und Irrtum vorbehalten.

## Haftungsausschluss

Die in diesem Exposé enthaltenen Informationen und Abbildungen sind unverbindlich. Das Exposé stellt kein Angebot auf Abschluss eines Mietvertrages dar. Es sind im Falle eines Mietvertragsabschlusses allein die dort vertraglich vereinbarten Inhalte und Angaben maßgeblich. Die Talanx Immobilien Management GmbH einschließlich Geschäftsführern, Angestellten und Beratern sowie die Eigentümerin der Liegenschaft übernehmen keine Haftung, Gewährleistung und/oder sonstige Einstandspflichten im Zusammenhang mit dem Inhalt und/oder der Richtigkeit dieses Exposés. Eine Veröffentlichung dieses Angebotes in den Immobilien-Onlineportalen ist ausdrücklich untersagt.

## Ansprechpartner

Talanx Immobilien Management GmbH  
**Nina Rademacher**  
Charles-de-Gaulle-Platz 1  
50679 Köln  
Telefon: +49 (221) 790 799 821  
Fax: +49 (221) 790 799 4821  
E-Mail: [nina.rademacher@talanx.com](mailto:nina.rademacher@talanx.com)  
Web: [www.talanx-immobilien.com](http://www.talanx-immobilien.com)

Ein Objekt des **Talanx-Konzerns**

**Djam Mohebbi-Ahari, Mitglied der Geschäftsführung**  
**Michael C. Hoff, Prokurist**  
Charles-de-Gaulle-Platz 1  
50679 Köln  
Telefon: +49 (221) 790 799 828  
Fax: +49 (221) 790 799 4828  
E-Mail: [vermietung@talanx.com](mailto:vermietung@talanx.com)  
Web: [www.talanx-immobilien.com](http://www.talanx-immobilien.com)