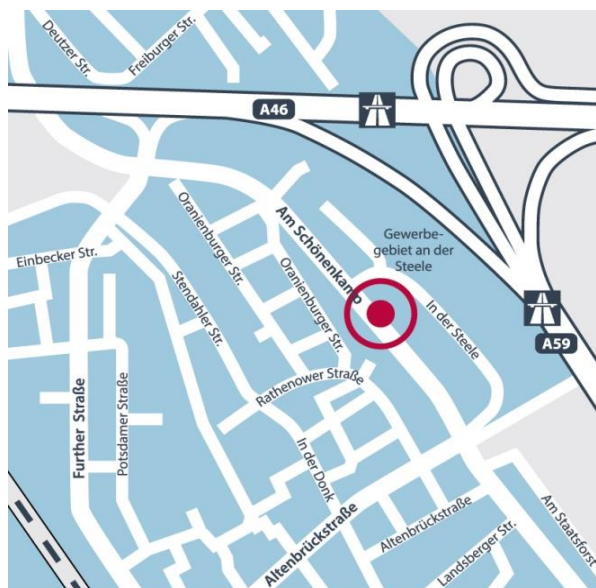




Düsseldorf
Am Schönenkamp 45

Vermietungsexposé



Eckdaten

Baujahr	1994
Gesamtmietfläche	ca. 5.975 m ²
Verfügbare Fläche	ca. 709 m ²
Anzahl der Geschosse	4
Stellplätze gesamt	102 Tiefgarage 14 Hof

Objekt

Das Objekt liegt in verkehrsgünstiger Lage im Düsseldorfer Süden, umgeben vom Gewerbegebiet „In der Steele“ und in unmittelbarer Nähe zur BAB Anschlussstelle Düsseldorf Eller.

Das Objekt fällt mit seiner Klinkerfassade und der 2-flügeligen Bauweise ins Auge. Über einen repräsentativen, offen gestalteten Eingangsbereich mit viel Glas gelangt man über den Aufzug zu den vakanten Räumlichkeiten im 2. OG.

Die Büroeinheit kann nach Mieterwunsch ausgestattet werden. Durch ein weiteres Treppenhaus, welches durch den Eingang „In der Steele“ zu erreichen ist, kann die Einheit ebenfalls erschlossen werden und lässt dadurch eine Teilbarkeit der Fläche (ca. 325m²) zu.

Die Verkabelung erfolgt über Kabelkanäle in Brüstungshöhe. Die Einheit verfügt über eine Teeküche, darüber hinaus besteht die Möglichkeit zur Mitnutzung der hauseigenen Kantine.

Verkehrsanbindung

Die Nähe zur BAB 46 und 59 stellt einen Standortvorteil für Mitarbeiter und Besucher dar. Auch die nahegelegene Bushaltestelle „In der Steele“ bietet gute Verbindungen in alle Richtungen.

Mit dem Auto gelangt man in 15 Minuten zum Hauptbahnhof, 10 Minuten bis in die Innenstadt, der Flughafen ist knapp 30 Minuten entfernt und die Messe ca. 20 Fahrminuten.

In der direkten Umgebung befindet sich ein Italiener, ein Bäcker und eine nahegelegene Tankstelle mit Imbissangeboten.

Entfernungen

Flughafen	17 km
Autobahn BAB 46/59	4 km
Autobahn BAB 57	11 km
Hauptbahnhof	8 km
Fußgängerzone/City	9 km
Bushaltestelle „In der Steele“	0,1 km
Messe	16 km

Ausstattung

Aufzüge	2
Treppenhäuser	2
Böden	Textilbelag / Mieterwunsch
Verkabelung	in Fensterbrüstung
Foyer	Granitboden
Sonnenschutz	außenliegend, manuell
Beleuchtung	BAP-gerechte
Wände	Einbaurasterleuchten flexible Gipskartonwände

Energieausweis

Ein Energieausweis mit Gültigkeit bis zum 30.07.2024 liegt vor.

Typ: Bedarfsausweis

Endenergiebedarf: 171 kWh/(m²*a)

Wesentliche Energieträger: Erdgas E, Strom (Hilfsenergie)

Baujahr Gebäude / Wärmeezeuger: 1995 / 2014

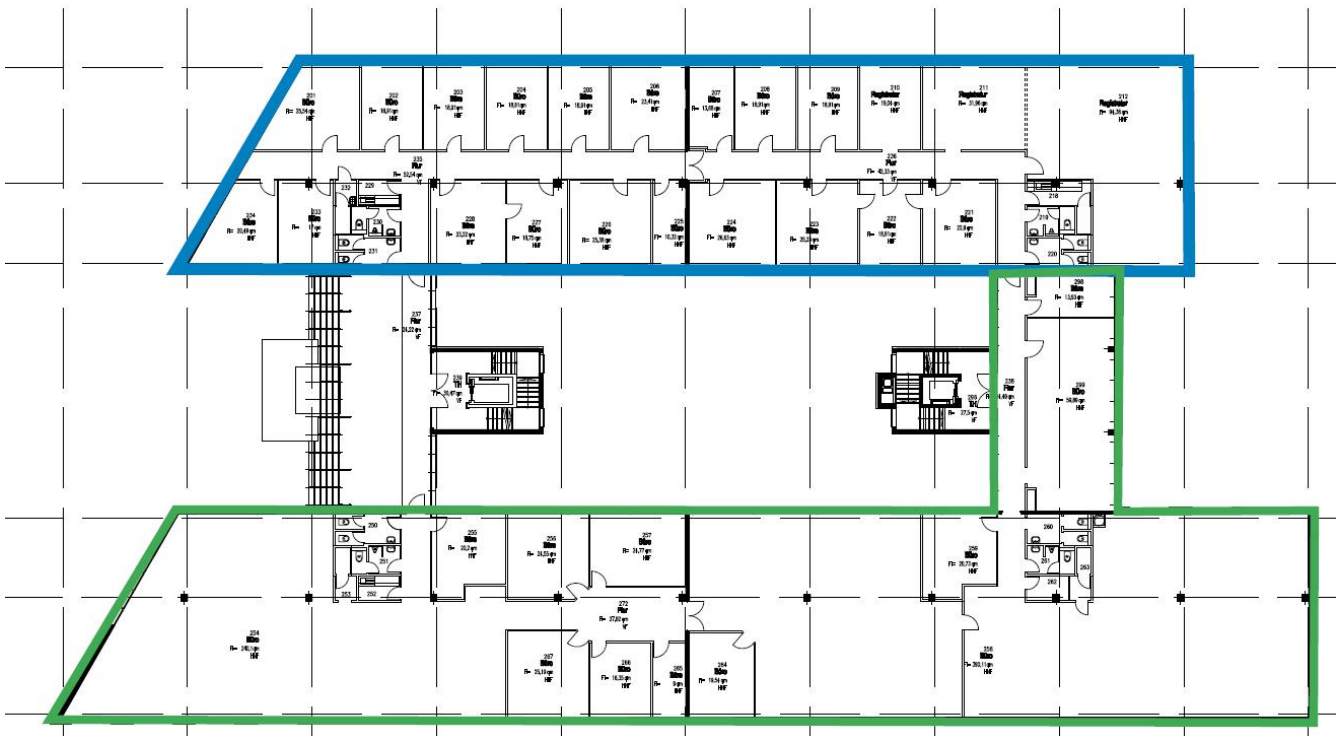
Flächen / Mietpreise

Geschoss	Nutzung	Mietfläche	verfügbar ab	Mietpreis* pro m ² /mtl.
2. Obergeschoss (blau)	Büro	708,66 m ²	kurzfristig	8,90 €/m ²
Erd- und Untergeschoss	Stellplätze	TG-Platz Hofstellplatz		60,00 €/Stk.

*Mietpreis zzgl. Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung (2,50 €/m²) und gesetzlicher USt.

Stand: 06.04.2017
Grundriss nicht maßstabgerecht

Grundriss 2. OG



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
Web: 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
Web: www.talanx-immobilien.com