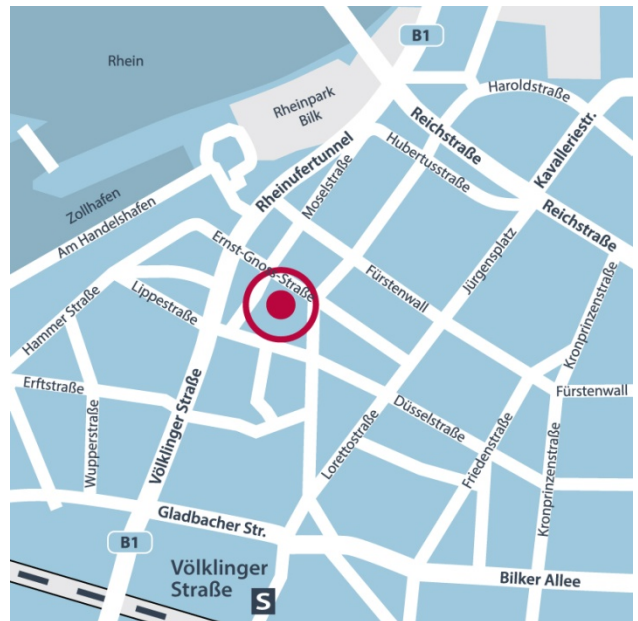




Düsseldorf
Ernst-Gnoß-Straße 24
PORTOBELLO

Vermietungsexposé



Eckdaten

Baujahr	2002
Gesamtmietfläche	ca. 3.940 m ²
Verfügbare Fläche	ca. 506 m ²
Anzahl der Geschosse	5 bzw. 19
TG-Stellplätze gesamt	75

Objekt

Der 5-geschossige Anbau mit ca. 3.940m² moderner und hochwertiger Bürofläche ist Teil des 19-geschossigen Gebäudes und wurde 2002 erbaut. In dem Hochbau befinden sich 137 Wohnungen. Im unteren Teil sowie im Anbau befinden sich Büroflächen.

Die Büroeinheiten werden nach Mieterwunsch ausgestattet und sind über moderne Aufzugsanlagen erschlossen. Eine großflächige Verglasung gewährt den Blick auf einen begrünten Innenhof.

Hohlraumböden ermöglichen eine unkomplizierte Verlegung von Datenverkabelungen. Ein außenliegender, elektrischer und zentral gesteuerter Sonnenschutz, zu öffnende Dreh-/ Kippfenster sowie eine zusätzliche Quelluftanlage sorgen für ein angenehmes Raumklima.

Die Beleuchtung ist BAP-gerecht, Zwischenwände lassen sich individuell gestalten.

Verkehrsanbindung

Der Stadtteil Unterbilk befindet sich, rechtsrheinisch gelegen, in unmittelbarer Nähe der Völklinger Straße (B1) und zur Reichsstraße.

Damit bestehen gute und schnelle Anbindungen zu den Autobahnen, zum Flughafen, dem Hauptbahnhof und zur Innen- und Altstadt.

Über die Reichsstraße und die Rheinkniebrücke lässt sich der Rhein schnell überqueren.

Der heutige Medienhafen, der sich in direkter Nähe des Wohn- und Geschäftshaus befindet, hat sich zu einem der trendigsten Stadtviertel in Düsseldorf entwickelt. In der parallel verlaufenden Lorettostraße befinden sich zahlreiche szenige gastronomische Einrichtungen sowie Geschäfte mit Artikeln des täglichen Bedarfs.

Anbindungen an den ÖPNV (Straßenbahn und Bus) sind in wenigen Gehminuten zu erreichen.

Die Gebäude der Umgebung werden gemischt genutzt. Neben verschiedenen Ministerien und Konsulaten soll das Quartier zukünftig durch mehr Wohnbebauungen ergänzt werden.

Entfernungen

Flughafen	13 km
Autobahn BAB 46	5 km
Autobahn BAB 52	7 km
Hauptbahnhof	3 km
Fußgängerzone/City	2 km
Straßenbahnhaltestelle „Stadttor“	0,1 km
Messe	6 km

Ausstattung

Aufzüge	3
Treppenhäuser	2
Achsrater	ca. 1,40 m
Böden	Hohlraumböden mit Textilbelag
Foyer	Natursteinboden
Kühlung	optional möglich
Sonnenschutz	tw. außenliegend, elektrisch
Beleuchtung	BAP-gerechte Leuchten
Wände	flexible Gipskartonwände

Energieausweis

Ein Energieausweis mit Gültigkeit bis zum 05.05.2020 liegt vor.

Typ: Bedarfsausweis

Endenergiebedarf: 268 kWh/(m²*a)

Wesentliche Energieträger: Strom, Heizwerk fossil

Baujahr Gebäude / Wärmeerzeuger: 2002 / 2002

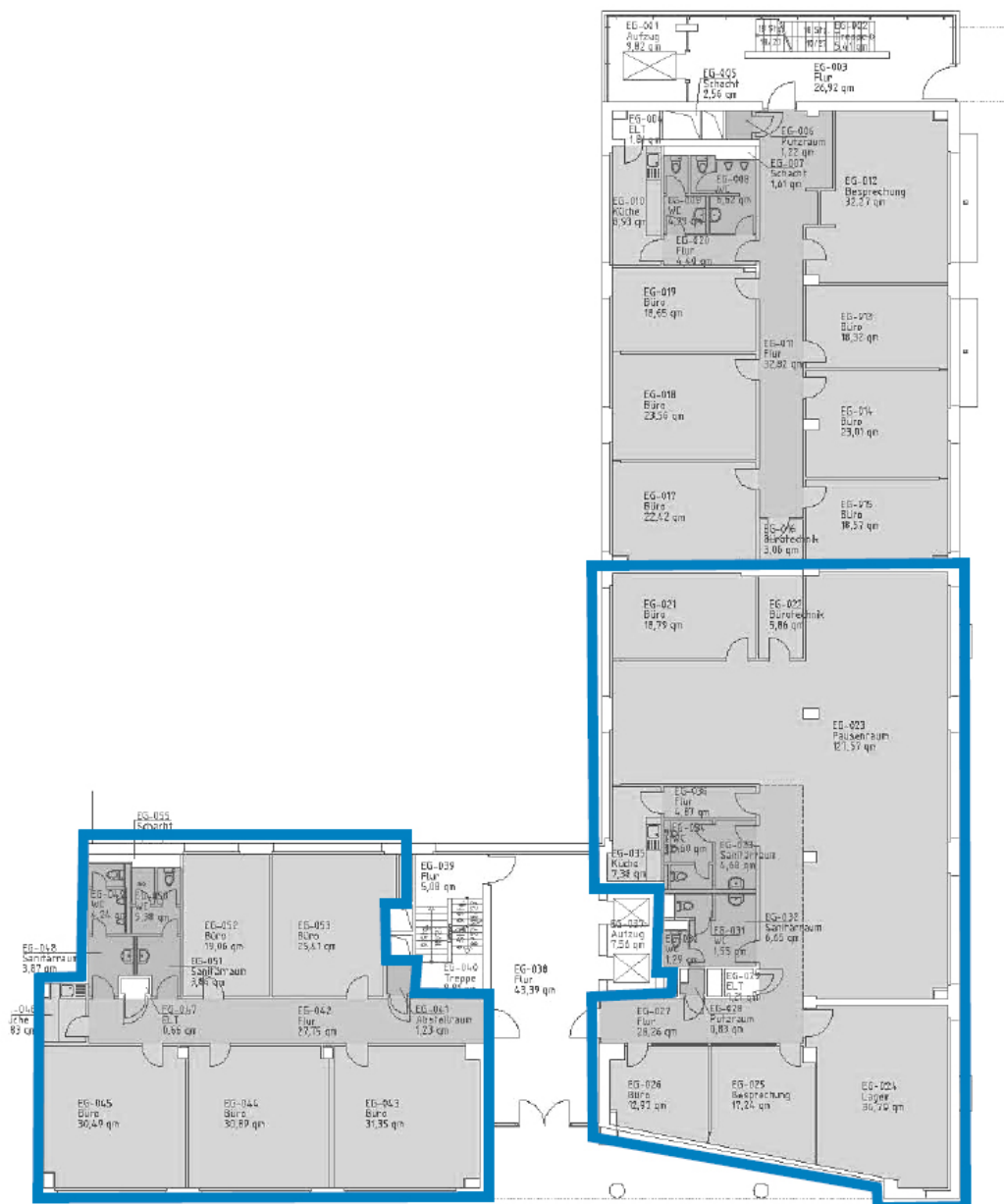
Flächen / Mietpreise

Geschoss	Nutzung	Mietfläche	verfügbar ab	Mietpreis* pro m ² /mtl.
Erdgeschoss rechts	Büro	ca. 302,12 m ²	kurzfristig	14,00 €/m ²
Erdgeschoss links	Büro	ca. 203,44 m ²	kurzfristig	14,00 €/m ²
Untergeschoss	TG Stellplatz (Duplex)			90,00 €/Stk.

*Mietpreis zzgl. Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung (3,20 €/m²) und gesetzlicher USt.

Stand: 22.08.2018
Grundriss nicht maßstabsgetreu

Grundriss EG



Talanx AG

Talanx wuchs im vergangenen Jahrzehnt besonders stark und erzielte Prämieinnahmen von 33,1 Mrd. EUR für das Jahr 2017. 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 mehr als 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