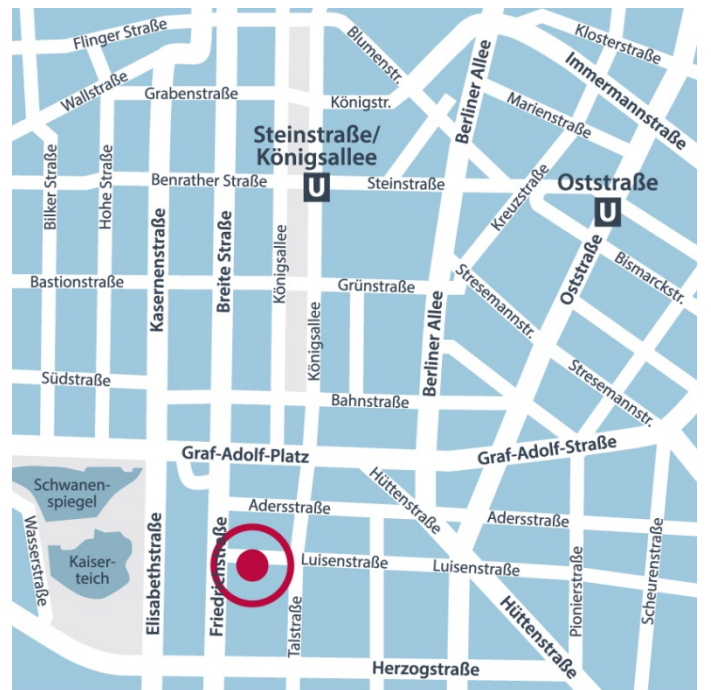




Düsseldorf
Luisenstraße 9

Vermietungsexposé



Eckdaten

Baujahr	1995
Gesamtmietfläche	ca. 1.229 m ²
Verfügbare Fläche	ca. 749 m ²
Anzahl der Geschosse	7
Stellplätze	18 TG

Objekt

Das 7-geschossige Bürohaus wurde 1995 erbaut und verfügt über eine aufwändig gestaltete Fassade mit einer Glas-/Stahlkonstruktion. Über ein mit Marmor repräsentativ gestaltetes Entree erschließt eine Aufzugsanlage alle Etagen, auch das Untergeschoss. Hier befindet sich eine halbautomatische Parkgarage mit 18 Stellplätzen.

Das Haus ist einhüftig errichtet. Dadurch wird eine optimale Belichtung der Büros ermöglicht. Flexible Gipskartonwände und die Verlegung der Kabel in Bodenkanälen ermöglichen individuelle Bürokonzepte.

Verkehrsanbindung

Die Luisenstraße, als Verbindungsachse zwischen Friedrichstraße und Hüttenstraße, bietet eine ausgezeichnete Kombination zwischen zentraler, aber dennoch ruhiger Lage. Die unmittelbare Nähe zur Königsallee stellt einen wichtigen Standortvorteil für Gewerbe- und Büromieter dar. In wenigen Gehminuten ist die wichtigste und bekannteste Einkaufsstraße, die Königsallee, in Düsseldorf erreicht und somit sind alle Geschäfte des täglichen Bedarfs und gastronomische Einrichtungen schnell erreichbar.

Mit der zentralen Innenstadtlage gehen auch die sehr guten Anschlüsse an den ÖPNV einher.

Die Auffahrten zu den BAB 44,46 und 52 sind in einem 7km Radius gelegen. Der Flughafen liegt in etwa 10km Entfernung und der nahegelegene Hauptbahnhof in 1,5km Entfernung sind sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln, bzw. sogar zu Fuß in kurzer Zeit zu erreichen.

Entfernungen

Flughafen	9,5 km
Autobahn BAB 44,46 und 52	4-7 km
Hauptbahnhof (PKW)	1,5 km
City / Königsallee	0,4 km
Straßenbahn-Haltestelle „Graf-Adolf-Platz“	0,2 km
Messe	6 km

Ausstattung

Aufzüge	1
Treppenhäuser	1
Achsmaß	1,13 m
Böden	Mieterwunsch
Verkabelung	Fußboden-Kabelkanäle
Foyer	Marmor
Sonnenschutz	außenliegend, elektrisch
Beleuchtung	BAP-gerecht
Wände	flexible Gipskartonwände

Energieausweis

Ein Energieausweis mit Gültigkeit bis zum 19.05.2020 liegt vor.

Typ: Bedarfsausweis

Endenergiebedarf: 294 kWh/(m²*a)

Wesentliche Energieträger: Strom, Erdgas H

Baujahr Gebäude / Wärmeezeuger: 1992 / 1992

Flächen / Mietpreise

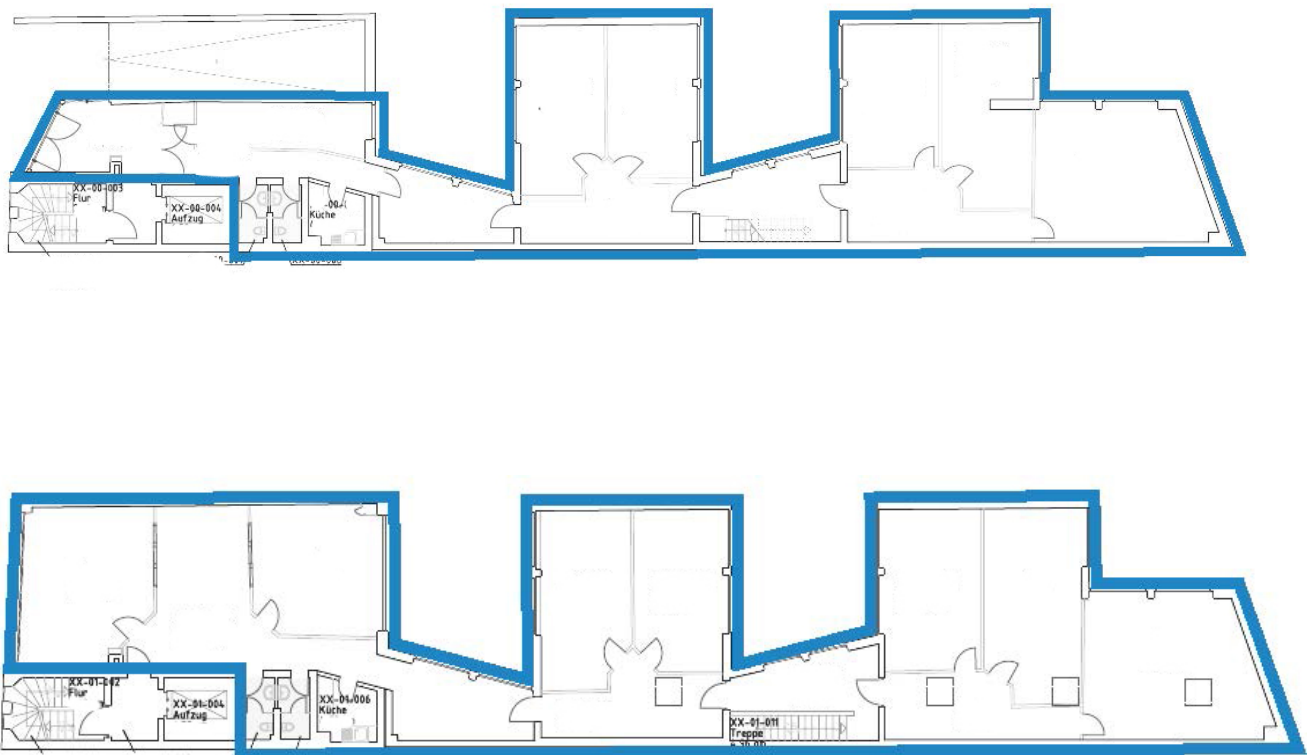
Geschoss	Nutzung	Mietfläche	verfügbar ab	Mietpreis* pro m ² /mtl.
Erdgeschoss/1. Obergeschoss	Büro	ca. 530,81 m ²	kurzfristig	11,30 €/m ²
3. Obergeschoss	Büro	ca. 106,36 m ²	01.01.2019	11,30 €/m ²
5. Obergeschoss	Büro	ca. 111,51 m ²	01.12.2018	11,30 €/m ²
Untergeschoss	TG-Stellplatz			€ 80,00/Stk. mtl.

*Mietpreis zzgl. Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung (3,00 €/m²) und gesetzlicher MwSt.

Stand: 29.01.2018
Grundrisse nicht maßstabsgetreu
Keine Gewähr auf Richtigkeit der Innenaufteilung!

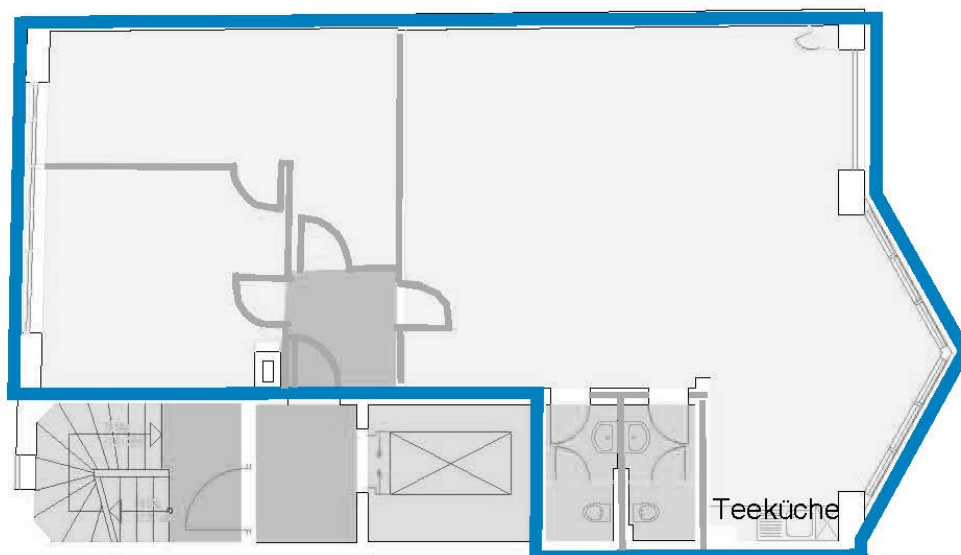
Erdgeschoss / 1. Obergeschoss

Luisenstraße



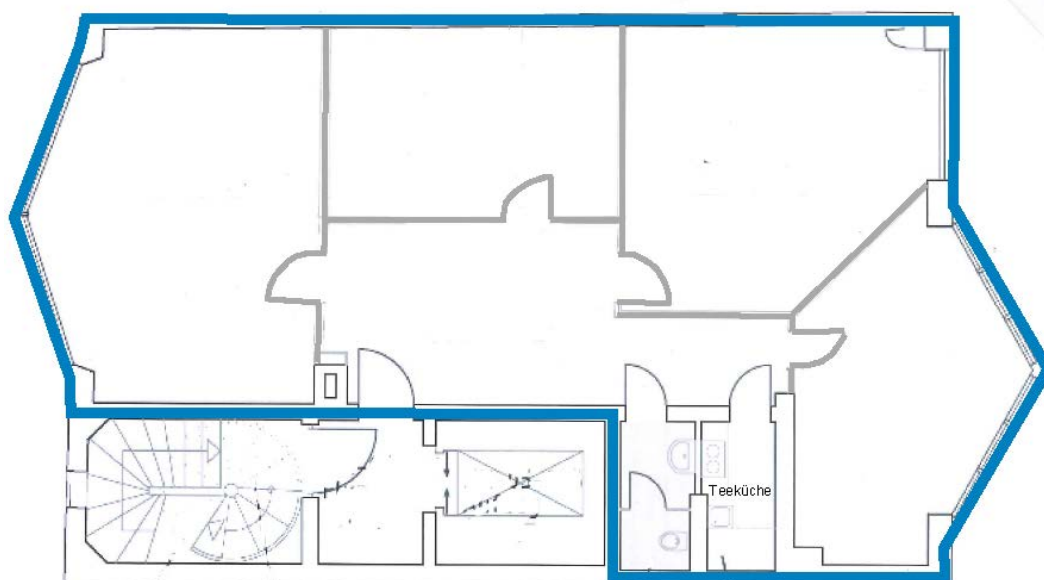
3. Obergeschoss

Luisenstraße



5. Obergeschoss

Luisenstraße



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 alleine die dort vertraglich vereinbarten Inhalte und Angaben maßgeblich. Die Talanx Immobilien Management GmbH einschließlich Geschäftsführer, Angestellte und Berater 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