

# Exposé

Gewerbeeinheit



40474 Düsseldorf  
Füllenbachstraße 4

# Gewerbebeeinheit

## Gepflegte Bürofläche zwischen Kennedydamm und KWS

Angebots-ID: 9096-207  
40474 Düsseldorf  
Füllenbachstraße 4

### Objektbeschreibung

---

Das gepflegte Wohn-Geschäftshaus liegt ruhig in einer Seitenstrasse zwischen der Kaiserswerther und der Danziger Strasse in Golzheim. Die vakanten Büroflächen befinden sich im 1.OG und bieten dem Mieter ein ruhiges Arbeitsumfeld. Die freien Büroflächen eignen sich aufgrund des Schnittes für diverse Nutzungsmöglichkeiten. Zusätzlich zur ruhigen Lage, kann der Garten durch alle Mieter des Hauses genutzt werden. Für eine ausreichende Sichtbarkeit sorgt eine Mieterpylone vor dem Haus.

### Ausstattung

---

- Personenaufzug
  - Serverraum
  - CAT-7-Verkabelung
  - WC-Einheiten D/H
  - Vinylboden
  - Teeküche ohne Möbel
  - Garten
  - 2 große Balkone
- Tiefgaragenstellplätze können zusätzlich gemietet werden.

### Sonstiges

---

Provisionsfreie Vermietung direkt vom Eigentümer,  
umsatzsteuerfreie Vermietung möglich

Mietzusammenstellung:  
Grundmiete 2.340,00 EUR  
Betriebskosten 250,00 EUR  
Heizkosten 150,00 EUR  
GESAMT 2.740,00 EUR ggf. zzgl. USt.

- \* Mindestmietdauer 36 Monate
- \* Kautionshöhe von 3 Gesamtmieten

---

ZBVV Zentral Boden Vermietung und Verwaltung GmbH

Kurfürstendamm 129 d/e . 10711 Berlin  
Herr Torsten Lodni . Tel.: 03020845819 . Mobil: 015144805050  
torsten.lodni@zbvv.de

## Gepflegte Bürofläche zwischen Kennedydamm und KWS

Angebots-ID: 9096-207  
40474 Düsseldorf  
Füllenbachstraße 4

Adresse:  
40474 Düsseldorf  
Füllenbachstraße 4

Lage:  
GE 05 - 1. OG rechts

Art:  
Büro

Baujahr:  
1967

Wohnfläche:  
ca. 156 m<sup>2</sup>

Nettokaltmiete:  
2.340 €

Nebenkostenvorauszahlung:  
250,00 €

Heizkostenvorauszahlung:  
150,00 €

Bezugsdatum:  
nach Vereinbarung

Energieausweis:  
Verbrauchsausweis inkl. Warmwasser  
Kennwert 123,00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Heizungsart/Befeuern:  
Zentralheizung/Gas

Ausstattung: Aufzug, Balkon

---

ZBVV Zentral Boden Vermietung und Verwaltung GmbH

Kurfürstendamm 129 d/e . 10711 Berlin  
Herr Torsten Lodni . Tel.: 03020845819 . Mobil: 015144805050  
torsten.lodni@zbvv.de

## Gepflegte Bürofläche zwischen Kennedydamm und KWS

Angebots-ID: 9096-207  
40474 Düsseldorf  
Füllenbachstraße 4



Balkon



Büro 2



Objektansicht



Büro1



Büro 4



Büro 3

ZBVV Zentral Boden Vermietung und Verwaltung GmbH

Kurfürstendamm 129 d/e . 10711 Berlin  
Herr Torsten Lodni . Tel.: 03020845819 . Mobil: 015144805050  
torsten.lodni@zbvv.de