

Objektnummer: 20.0444.1.0005

## Perfekt angebunden: Repräsentative Büroräume in zentraler Lage

---

Diese vielseitig nutzbare Gewerbefläche bietet Ihnen eine durchdachte Raumaufteilung für effizientes Arbeiten. Das großzügige Großraumbüro ist mit hochwertigen Ecophon-Akustikelemente ausgestattet, die für eine angenehme Raumakustik sorgen – ideal für Teamarbeit oder offene Arbeitskonzepte. Drei weitere abgeschlossene Büroräume bieten Platz für Besprechungen, vertrauliche Gespräche oder konzentriertes Arbeiten. Eine moderne Teeküche mit Einbauküche ermöglicht Pausen in entspannter Atmosphäre. Zwei separate WC-Anlagen sorgen für Komfort für Mitarbeiter und Besucher.

Besonderes Extra: Eine Tesla-Wallbox steht Ihnen direkt am Objekt zur Verfügung – perfekt für umweltbewusste Mobilität.

Der Eingang mit Rampe ermöglicht einen barrierearmen Zugang.

Der gesamte Boden ist robust und grau gestrichen, was für eine moderne und pflegeleichte Optik sorgt.

Die Bürofläche ist ideal für Start-ups, Kanzleien oder Unternehmen, die eine flexible Bürofläche mit modernen Extras suchen.

## Adresse & Objektinformationen:

---

PLZ / Ort:	40217 Düsseldorf	Gesamtfläche: 161,77 m <sup>2</sup>
Stadtteil:	Unterbilk	
Straße:	Kronprinzenstr. 9	
Wohnungstyp:	Einzelbüro	

## Kosten:

---

Netto-Kaltmiete: 2.183,00 €	Betriebskosten: 480,00 €
Warmmiete: 2.663,00 €	Heizkosten: 220,00 €
Kaution: 6.551,00 €	

## Bausubstanz & Energieausweis:

---

Energieausweisart: Bedarfsausweis	Energiezertifikat: ENEC2014
Baujahr: 1937	Energiebedarf: 366,80 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieträger: Gas	Warmwasser: Nicht enthalten

## Ausstattung:

---

- Großzügiges Großraumbüro mit Ecophon-Akustikelementen
- 3 separate Büros
- Teeküche mit moderner Einbauküche
- 2 WC-Anlagen
- Tesla-Wallbox
- Barrierearmer Zugang
- Pflegeleichter, grau gestrichener Boden

## Lage

---

Die Kronprinzenstraße liegt zentral in Düsseldorf und bietet eine hervorragende Anbindung. Öffentliche Verkehrsmittel sowie die Autobahnen A46 und A57 sind schnell erreichbar. In der Umgebung finden Sie Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten, die den Arbeitsalltag bereichern. Dank der zentralen Lage sind auch Kunden und Geschäftspartner bestens angebunden.

## Sonstiges

---

Sie möchten mehr erfahren? Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren – unser Team steht Ihnen gerne für einen Besichtigungstermin und alle weiteren Fragen zur Verfügung. Die Westfalia Immobilienverwaltung GmbH ist seit vielen Jahren Ihr zuverlässiger Partner für Wohn- und Gewerbeimmobilien im Rhein-Ruhr-Kreis. Vertrauen Sie auf unsere Expertise und professionelle Vermittlung – wir stehen Ihnen jederzeit beratend zur Seite. Rechtshinweis: Bitte beachten Sie, dass die im Exposé gemachten Maßangaben geringfügig abweichen können.

## Ansprechpartner

---

Westfalia Immobilienverwaltung GmbH

## Fotos

