

Bürovermietung in Düsseldorf



Berliner Allee 44 40212 Düsseldorf

POLIS Immobilien AG

Provisionsfreie Vermietung durch:

Frau Winnie Wehlan

Rankestraße 5/6

10789 Berlin

Telefon: 030. 2 25 002 65

Telefax: 030. 2 25 002 99

Mobil: 0151 46 10 04 08

www.polis.de

- + Düsseldorf – ist eines der führenden, international ausgerichteten Handels-, Dienstleistungs- und Kommunikationszentren in Deutschland und in Europa.



Düsseldorf: Wirtschaftsstandort

Die Landeshauptstadt steht niemals still. Ob es der Verkehr auf der Straße, unter der Erde oder in der Luft ist - ständig ist alles in Bewegung. Die Rahmenbedingungen hierfür schafft eine sinnvolle Stadtplanung, die alle Aspekte des täglichen Lebens berücksichtigt.

Düsseldorf: international

Die Infrastruktur ist hochentwickelt, die Wirtschaftsstruktur sehr differenziert. Zusammen mit der zentralen wirtschafts-geographischen Lage und der Internationalität ist Düsseldorf für Investoren attraktiv wie kaum eine andere Stadt in Deutschland.

Berliner Allee 44

- + Das markante Eckgebäude liegt nur rund 100 m von der Königsallee entfernt.



Berliner Allee: zentral

Das Bürohaus Berliner Allee 44 liegt einen Straßenblock von der Königsallee entfernt in der Nähe von „Stilwerk“, „Kö-Galerie“, Themenkaufhaus „Sevens“ und der neu errichteten Stadtparkasse.

Berliner Allee: bestens angeschlossen

Im Mittelstreifen der Berliner Allee fährt die Straßenbahn, U-Bahn und Hauptbahnhof sind fußläufig erreichbar.

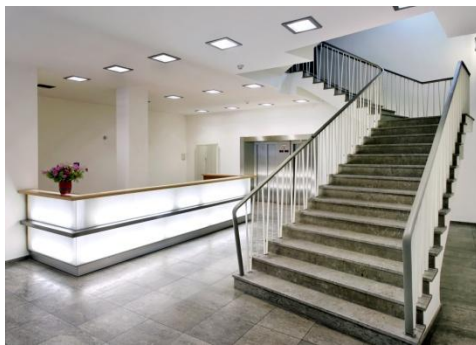
Düsseldorf baut mit der neuen Wehrhahn-Linie den öffentlichen Nahverkehr deutlich aus. So entstehen schnelle Verbindungen quer unter der Innenstadt hindurch.

Weitere Bus- und Straßenbahn-Haltestellen befinden sich in der Nähe.



Berliner Allee 44

- + Ausstattung – Das repräsentative Bürogebäude wurde von Grund auf modernisiert



Das Gebäude wurde 1957 errichtet und in den Jahren 2000/2001 umfassend modernisiert. 2010 wurde das Treppenhaus Berliner Allee umgebaut; dadurch wird eine höhere Grundrissflexibilität erreicht. Im Gebäude ist ein hoher Qualitätsstandard mit allen technischen Anforderungen für die heutige Büronutzung vorhanden. Das Hauptgebäude an der Berliner Allee hat 7 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss. Der Seitenflügel in der Alexanderstraße hat 5 Vollgeschosse. Im Foyer befindet sich ein repräsentativer Empfangstresen.

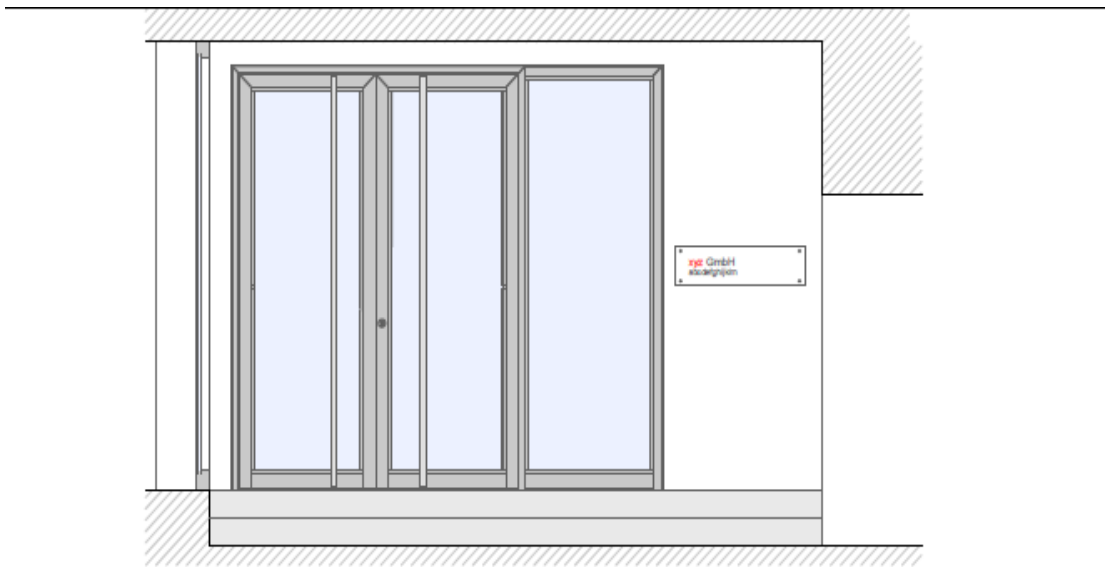


Berliner Allee 44

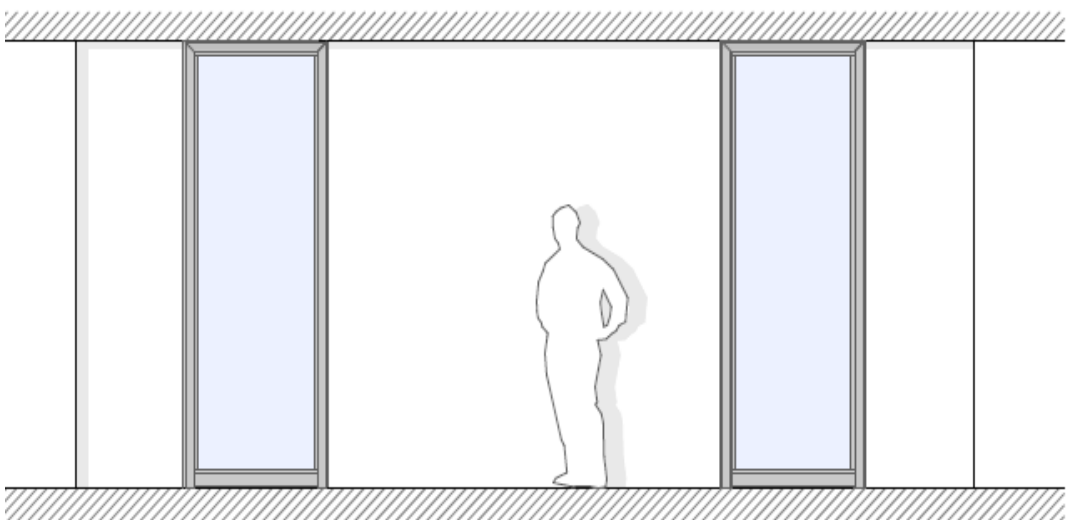
+ Ausstattung

- + glatt geputzte Bürodecken (GK) mit umlaufenden Fries sowie glatt geputzte Wände (Anstrich Farbe weiß)
- + flexible Grundrisse und attraktive Empfangsbereiche
- + bildschirmarbeitsplatzgerechte Deckenleuchten (Siteco oder Spittler)
- + im Flurbereich Wandleuchten (Siteco oder Spittler)
- + Heizkörper mit Holzverkleidung (Buchenfurnier)
- + textiler Bodenbelag im Büro- und Flurbereich; im Treppenhaus Naturstein
- + echtholz furnierte Bürotüren mit Glaseinsätzen und hochwertigen Drückgarnituren
- + die an der Berliner Allee gelegenen Büros haben eine Komfortlüftung
- + öffnenbare Fenster mit außen liegendem Sonnenschutz
- + moderne WC-Bereiche sowie Teeküchen
- + sternförmige CAT-5-Verkabelung über Fußbodenkanäle
- + zentrale Serverräume im Untergeschoss
- + eine hochwertige bzw. noch erweiterbare BUS-Schaltung im gesamten Gebäude
- + pro Geschoss 1 Türsprecheinrichtung mit Videoübertragung
- + neue Bürozugangstüren als Glas-Alu-Konstruktion

Treppenhausumgestaltung



Ansicht Zugangstür zur Etage

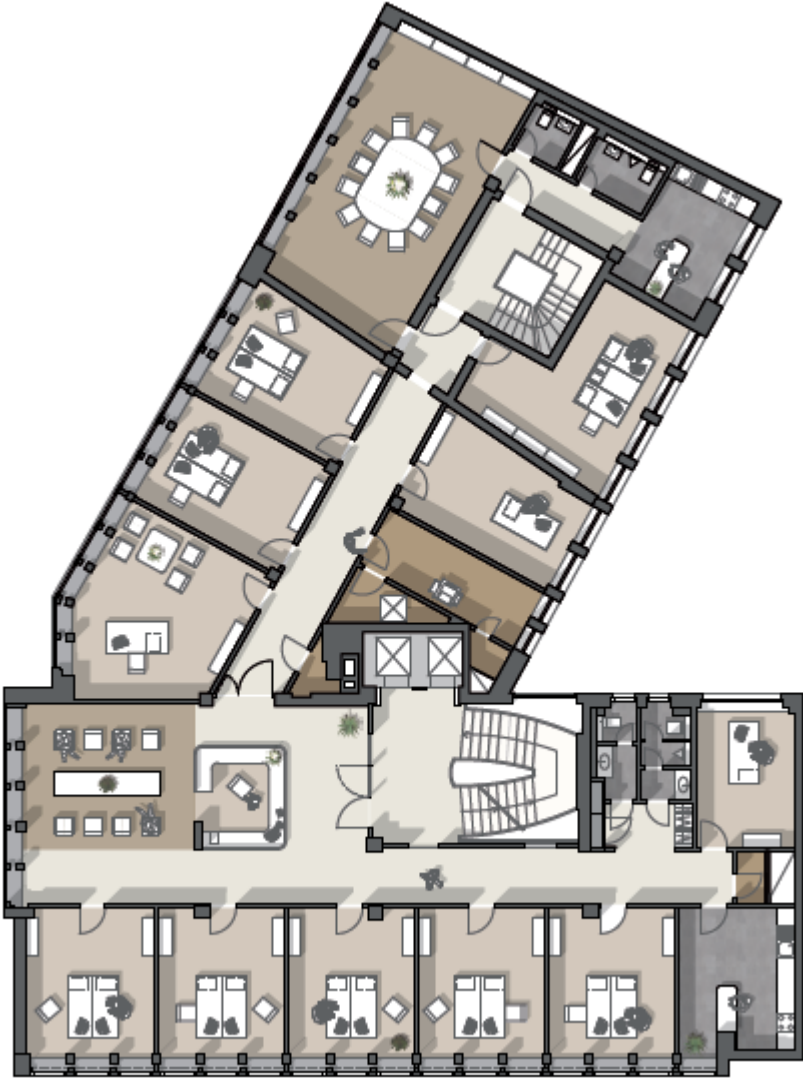


Ansicht Treppenhauswand vom Büroflur

Ausbauvariante I



Ausbauvariante II



+ Verfügbare Mietflächen und Konditionen

Geschoss	Netto-Kaltmiete/ Büro/Monat zzgl. Ust.	Status	m ² gesamt
EG		vermietet	
1. OG	12,90 €/m ²		546
2. OG	12,90 €/m ²		546
3. OG	12,90 €/m ²		548
4. OG		vermietet	
5. OG		vermietet	
6. OG		vermietet	
7. OG		vermietet	

In der objekteigenen Tiefgarage stehen Stellplätze zur Verfügung. Lagerflächen sind im 1. und 2. UG vorhanden. Weitere Parkmöglichkeiten (Parkhäuser) befinden sich im nahen Umfeld.

Stellplatz: 100,00 €/Stück/Monat zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer
Nebenkostenvorauszahlung/Monat: 3,00 €/m² zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer
Bezug: nach Absprache
Provision: provisionsfrei, da Vermietung durch den Eigentümer

Die Angaben dienen nur zur Information und stellen kein bindendes Angebot dar. Zwischenzeitliche Änderungen sind vorbehalten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen (Stand 04/2011).

+ Top Adressen in Deutschland –

Wir freuen uns auf eine gute und konstruktive Zusammenarbeit.



Die POLIS Immobilien AG, 1998 in Berlin gegründet, ist ein Spezialist für die Modernisierung und Verwaltung von Büroimmobilien in innerstädtischen Lagen Deutschlands. Wir stellen moderne, technisch hochwertig ausgestattete und wirtschaftliche Büro- und Geschäftsräume mit einem ansprechenden Arbeitsumfeld bereit und unterstützen dadurch unsere Mieter, in ihrem Beruf oder Geschäft möglichst erfolgreich zu werden. Wir verstehen uns als Dienstleister und möchten eine hohe Mieterzufriedenheit durch guten Service erreichen. Im vergangenen Jahr haben wir systematisch die Höhe der Nebenkosten bei allen Anlageobjekten ausgewertet, um deren Wirtschaftlichkeit beurteilen und im Interesse unserer Mieter optimieren zu können. Im Ergebnis lagen wir deutlich unterhalb des üblichen Kostenniveaus. Unser Immobilienportfolio wurde im Februar 2008 von FERI Research & Rating AG mit einem "A"-Rating (=sehr gut) ausgezeichnet. Seit unserem erfolgreichen Börsendebüt im März 2007 ist die POLIS im Prime Standard des Amtlichen Marktes der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet. Wir bemühen uns um umweltschonendes Bauen und sind Gründungsmitglied der DGNB Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V.