

Bürovermietung in Düsseldorf



**Berliner Allee 48
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 48

- + Die Immobilie liegt nur rund 200 m von der Königsallee entfernt.



Berliner Allee: zentral

Das Objekt zeichnet sich durch eine etablierte und nachgefragte Bürolage in der Düsseldorfer City aus und befindet sich nur ca. 200 m östlich der Königsallee, der renommierten Geschäftsstraße in Düsseldorf. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten (Karstadt, Kaufhof, Kö-Galerie; etc.) befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

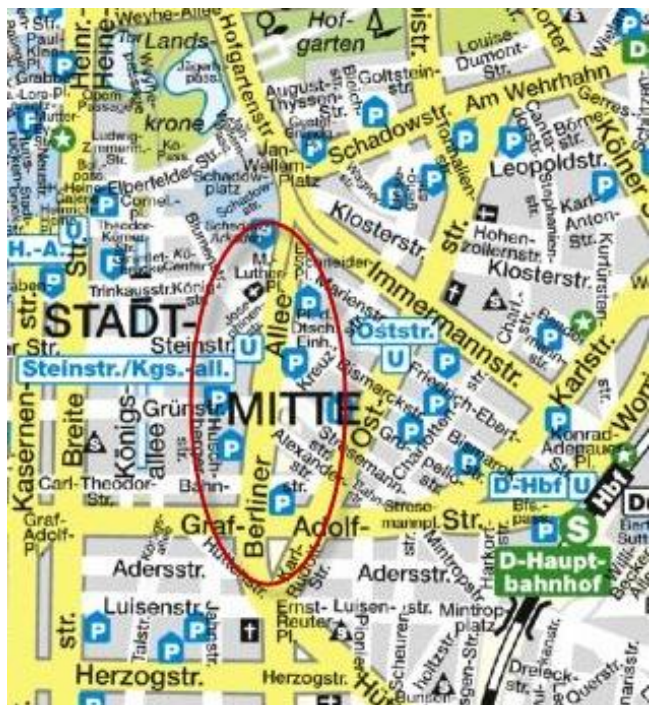
Es handelt sich um einen erstklassigen und nachgefragten Bürostandort.

Diverse Parkmöglichkeiten sind in der Umgebung vorhanden.

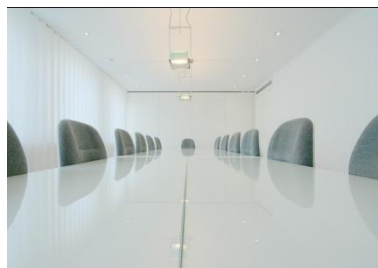
Berliner Allee: bestens angeschlossen

Düsseldorf baut mit der neuen Wehrhahn-Linie den öffentlichen Nahverkehr deutlich aus. So entstehen schnelle Verbindungen quer unter der Innenstadt hindurch. Die U-Bahnstation Oststraße ist ca. 3 Gehminuten entfernt.

Weitere Bus- und Straßenbahn-Haltestellen befinden sich vor dem Gebäude. Der Hauptbahnhof Düsseldorf ist nur 900 m entfernt und auch die Straßenverkehrs-anbindung ist sehr gut.



+ Ausstattung



Das prägnante siebengeschossige Eckgebäude mit Natursteinfassade wurde 1956 als Büro- und Geschäftshaus errichtet und zwischenzeitlich laufend modernisiert. Die Flächen in der Berliner Allee erreichen Sie über das ansprechende Foyer im Erdgeschoss. Die einzelnen Geschosse sind mit großzügigen Bürozonon ausgestattet und bequem mit dem Aufzug zu erreichen.

Der zukünftige Nutzer kann auf die Gestaltung (Raumplanung, Materialien) Einfluss nehmen. Die Ausstattung der Büroflächen entspricht den Ansprüchen an einen modernen Bürobetrieb und umfasst u. a.:

- Teppichboden (Muster in Abstimmung mit dem Mieter)
- GK-Decken mit integrierter Beleuchtung
- Datenverkabelung CAT 5
- eine eingerichtete Teeküche, getrennte WC-Bereiche
- Sonnenschutz (teilweise)

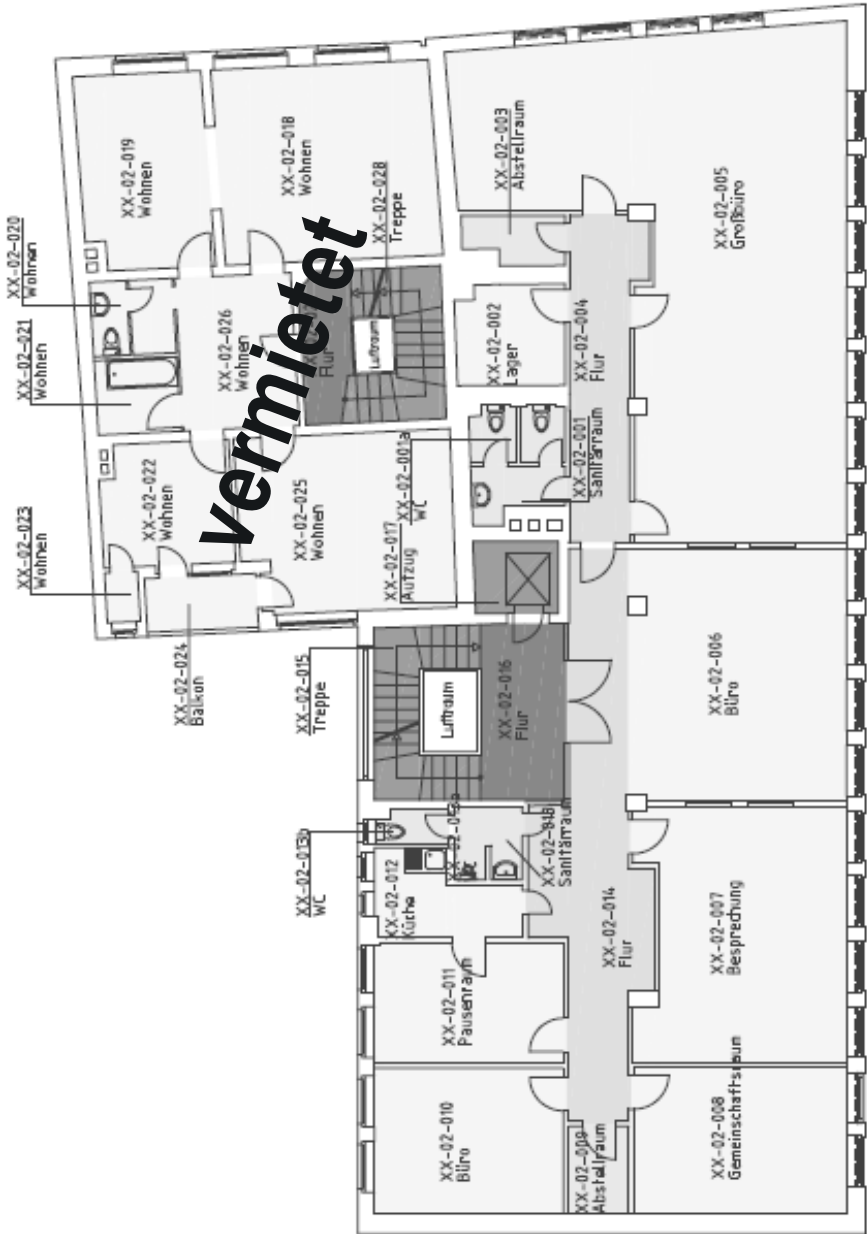
Grundriss

+ Beispielgrundriss 1. Obergeschoss



Grundriss

+ Grundriss 2. Obergeschoss



+ Verfügbare Mietflächen und Konditionen

Geschoss	Netto-Kaltmiete/ Büro/Monat zzgl. Ust.	Status	m ² gesamt
2. OG	12,90	frei	277

Parkmöglichkeiten befinden sich im nahe gelegenen Umfeld (Parkhäuser).

- Lagerflächen:** stehen im Untergeschoss zur Verfügung
- Nebenkostenvorauszahlung/Monat:** 3,00 €/m² zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer (Berliner Allee 48)
- Bezug:** kurzfristig möglich
- Provision:** provisionsfrei, da Vermietung durch den Eigentümer

+ 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 2010 von FERI Research & Rating AG mit einem "B+"- Rating (= weit überdurchschnittlich) 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.