

# Ausgefallenes Büro im Industrie Charme als Erstbezug provisionsfrei vom Vermieter



**Christinenstrasse 3**  
40880 Ratingen

Miet-/Kaufobjekt: Miete  
Büro-/Praxisfläche: 300,00 m<sup>2</sup>  
Miete pro m<sup>2</sup>: 8,50 EUR

Scout-ID: 111247280

## **Ihr Ansprechpartner:**

Herr Michael Sehnen

E-Mail: [michael-sehnen@t-online.de](mailto:michael-sehnen@t-online.de)

Tel: +49 171 7827251

Mobil: +49 171 7827251

Nebenkosten:	1,75 EUR pro Monat oder pro m <sup>2</sup> (entsprechend der Angabe bei der Miete)
Verfügbar ab:	sofort
Mietdauer:	langfristig, 1-2 Jahre
Fußweg zu Öffentl. Verkehrsmitteln:	7 Min.
Fahrzeit zum nächsten Hauptbahnhof:	15 Min.
Fahrzeit zur nächsten BAB:	5 Min.
Fahrzeit zum nächsten Flughafen:	9 Min.
Objektart:	Büro
Baujahr:	2015
Objektzustand:	Gepflegt
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2019
Etage(n):	2
Preis pro Parkfläche:	30,00 EUR
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Holz-Pelletheizung
Wesentliche Energieträger:	Holzpellets
Qualität der Ausstattung:	Normal
Bodenbelag:	nach Mieterwunsch
DV-Verkabelung vorhanden:	Ja
Kaution:	3 Monatsmieten

# Ausgefallenes Büro im Industrie Charme als Erstbezug provisionsfrei vom Vermieter



**Christinenstrasse 3**  
40880 Ratingen

Miet-/Kaufobjekt: Miete  
Büro-/Praxisfläche: 300,00 m<sup>2</sup>  
Miete pro m<sup>2</sup>: 8,50 EUR

## Objektbeschreibung:

Durch den loftartigen Charakter der lichtdurchfluteten Räume eignen sich diese sehr gut als Büro, Kanzlei oder Atelier, aber auch als Ausstellungsraum, Wellness-Lounge etc. Nahezu alles ist möglich! Besonders die offenen Ebene auf der Empore hat Ihren Charme.

Zudem verfügt das Objekt über einen eigenen Balkon.

Parkplätze/Stellflächen können selbstverständlich ebenfalls angemietet werden.

Das Objekt liegt in einem soliden und zentral gelegenen gepflegten, kleinen Gewerbepark. Dieser punktet insbesondere durch seine individuellen und produktiven Möglichkeiten der Nutzung, wie der aktuelle Branchenmix deutlich zeigt: Derzeit fühlen sich Schreinerei, Elektriker, Autoglaserei, Designertisch Hersteller, Werbetechniker, Event- Dienstleister, Gerätehersteller sowie Verwaltung/Büro hier wohl.

## Ausstattung:

- WC Damen und Herren Neu - Hochwertig
- EDV Verkabelung.
- Anschlüsse für Teeküche vorhanden
- Großer Balkon vorhanden

## Lage:

Der Gewerbepark befindet sich inmitten des Industriegebietes Ratingen - Tiefenbroich, nur wenige Autominuten von den BAB Auf-, Abfahrten der A52, A44 entfernt, mit Anschluss zur A3.

Der Flughafen Düsseldorf ist in ca. 9 Minuten erreichbar.

Die Düsseldorfer Messe ist in 15 Minuten erreichbar.

Die Bushaltestelle (nach Düsseldorf und S-Bahnhof Ratingen) befindet sich in ca. 500m Entfernung.

Ein großer Einkaufs Groß- und Einzelhandel (Ratio) befindet sich gegenüber dem Gewerbepark.

## Sonstiges:

Provisionsfrei vom Eigentümer

Das Haus ist an das Glasfasernetz; Unitymedia und Telekom angeschlossen.

Die Mietpreis ist Verhandlungsbasis der je nach Umfang eines gewünschten Ausbaus auf den Mietzins angerechnet wird.

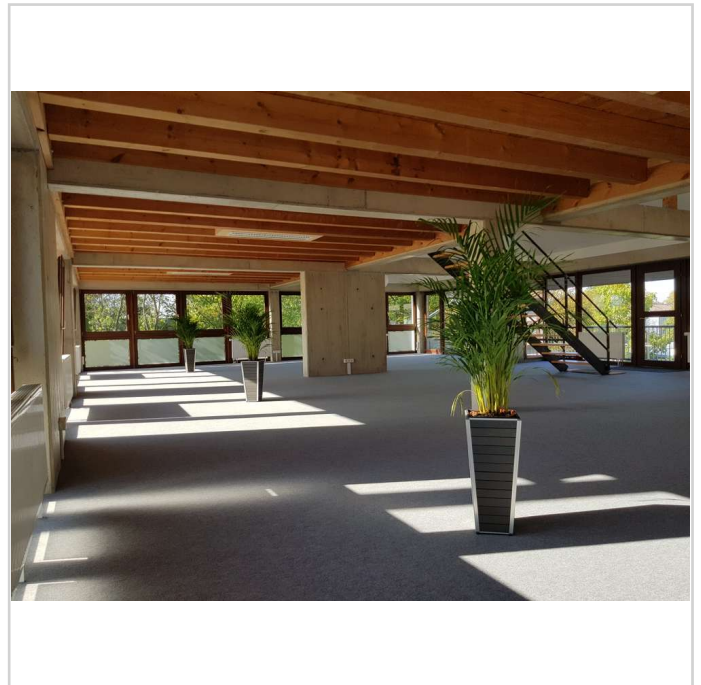
Die angegebenen Nebenkosten sind Betriebskosten INKLUSIVE den HEIZKOSTEN und dabei handelt es sich um Pauschale !!FIX KOSTEN!!

Bei Interesse zeige ich Ihnen gerne das hier

angebotene Büro / Atelier. Vereinbaren Sie einfach einen Besichtigungstermin.

Parkplätze/Stellflächen können selbstverständlich ebenfalls angemietet werden.

Alle Preisangaben sind Nettopreise und verstehen sich zzgl. gesetzlicher MwSt.



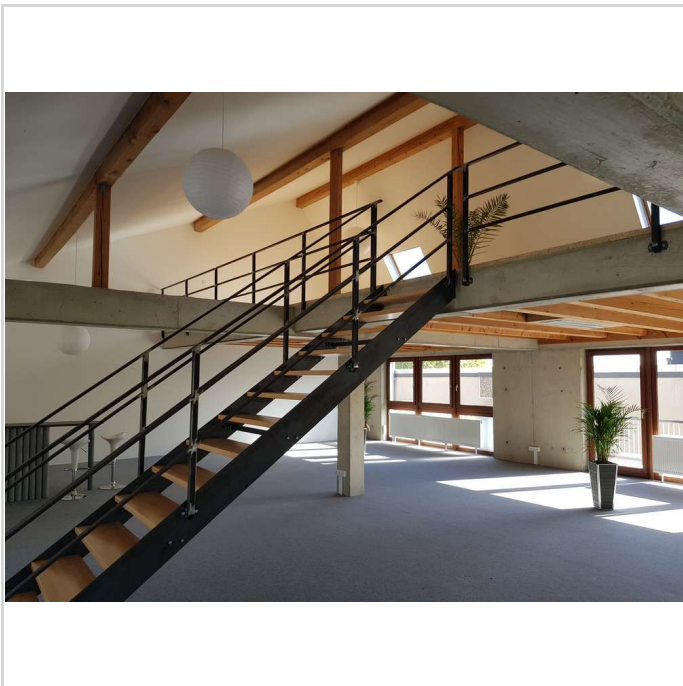
20190920\_162101

# Ausgefallenes Büro im Industrie Charme als Erstbezug provisionsfrei vom Vermieter

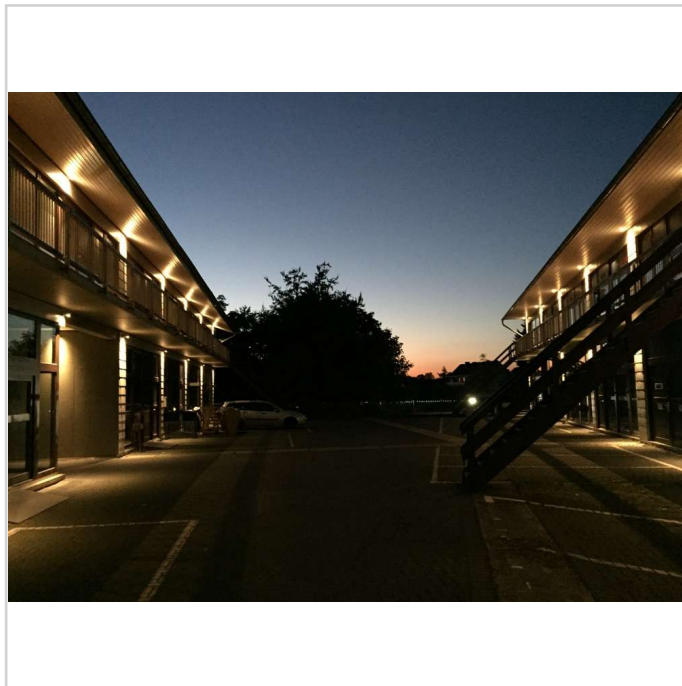


**Christinenstrasse 3**  
40880 Ratingen

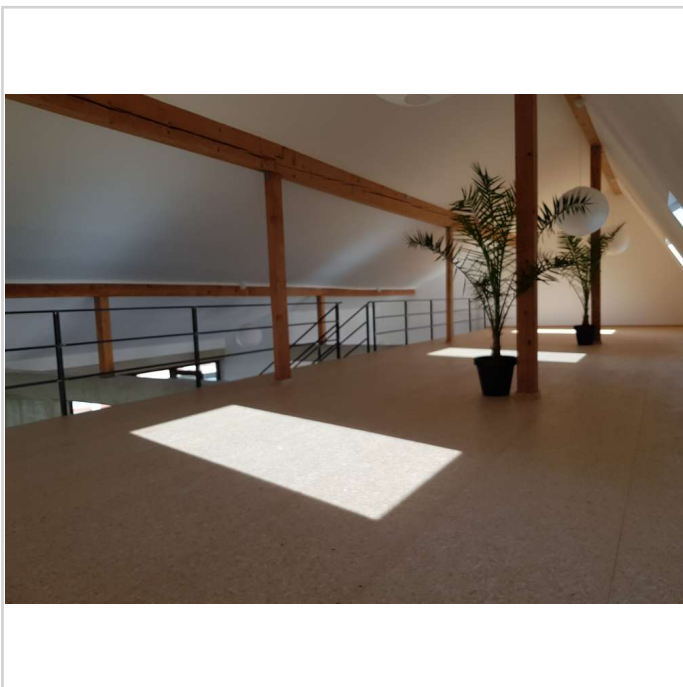
Miet-/Kaufobjekt: Miete  
Büro-/Praxisfläche: 300,00 m<sup>2</sup>  
Miete pro m<sup>2</sup>: 8,50 EUR



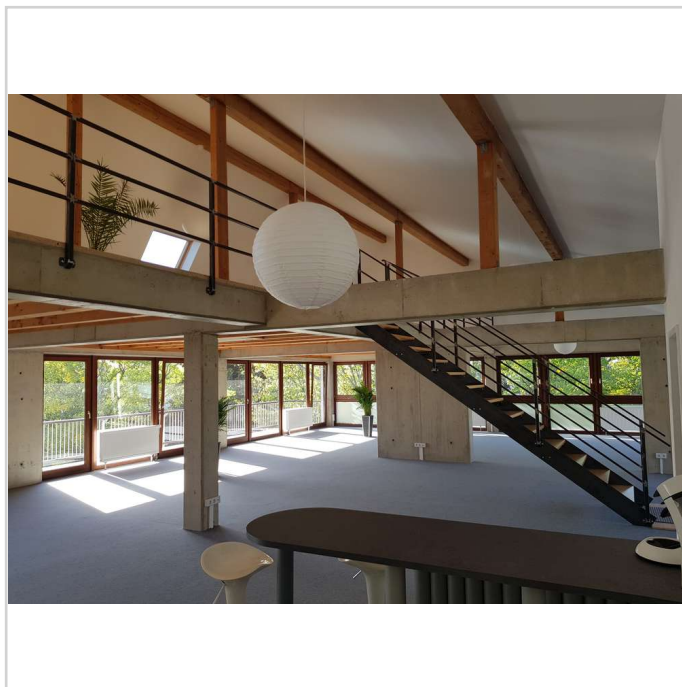
20190920\_161931



Abendbeleuchtung



20190920\_162628



20190920\_162133

# Ausgefallenes Büro im Industrie Charme als Erstbezug provisionsfrei vom Vermieter



**Christinenstrasse 3**  
40880 Ratingen

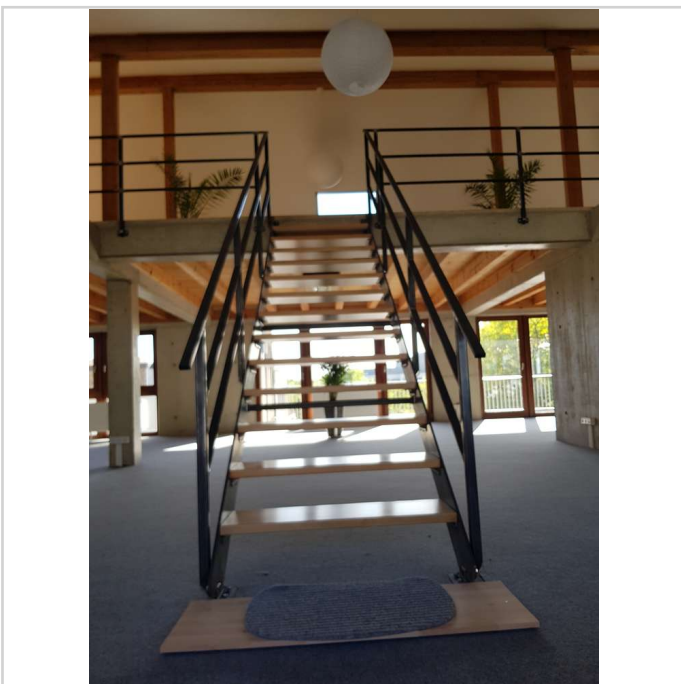
Miet-/Kaufobjekt: **Miete**  
Büro-/Praxisfläche: **300,00 m<sup>2</sup>**  
Miete pro m<sup>2</sup>: **8,50 EUR**



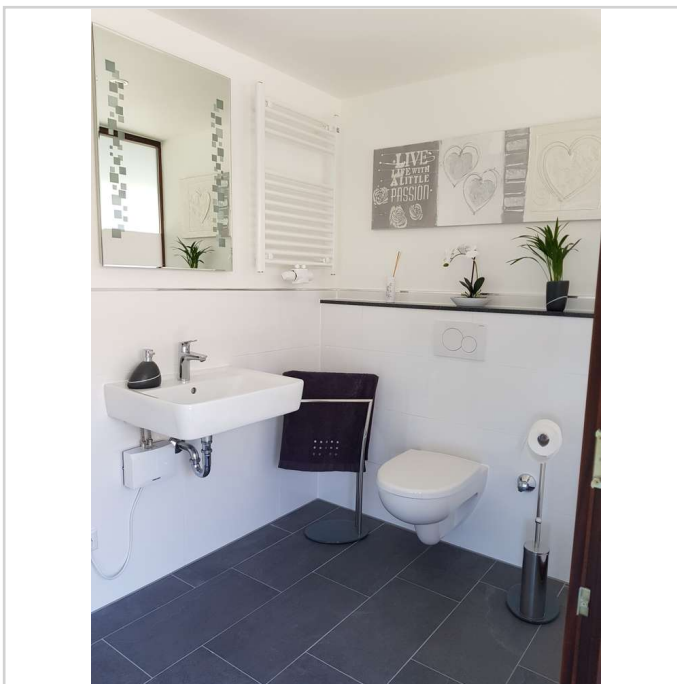
20190920\_162122



20190920\_162106



20190920\_162423



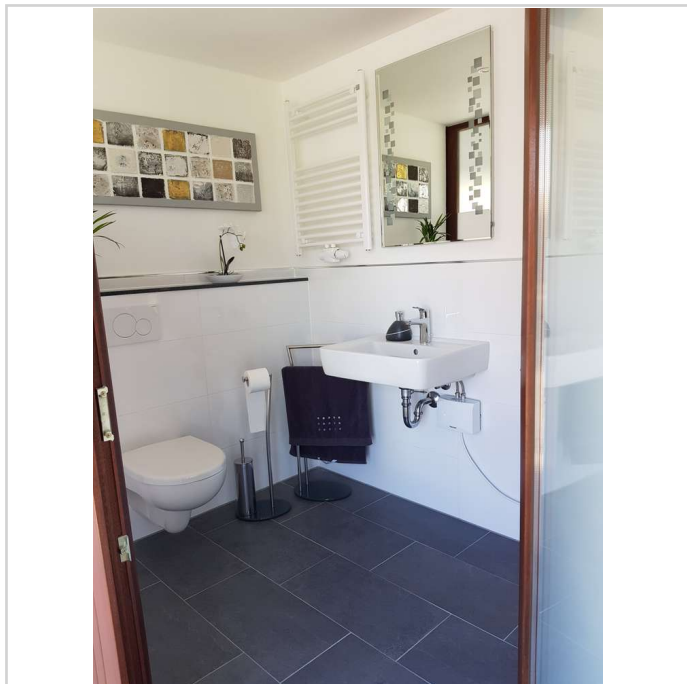
20190421\_125554

# Ausgefallenes Büro im Industrie Charme als Erstbezug provisionsfrei vom Vermieter

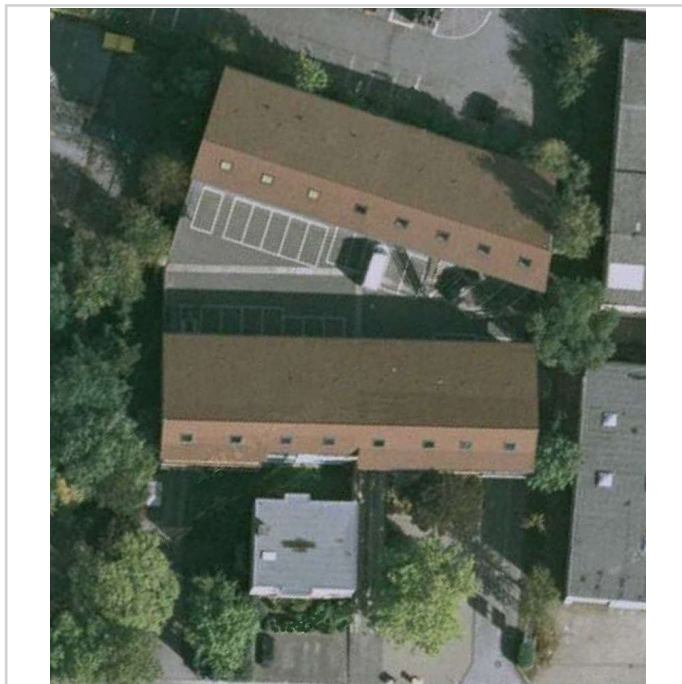


**Christinenstrasse 3**  
40880 Ratingen

Miet-/Kaufobjekt: Miete  
Büro-/Praxisfläche: 300,00 m<sup>2</sup>  
Miete pro m<sup>2</sup>: 8,50 EUR



20190421\_125428



Christinenstrasse3

# Ausgefallenes Büro im Industrie Charme als Erstbezug provisionsfrei vom Vermieter



## Christinenstrasse 3

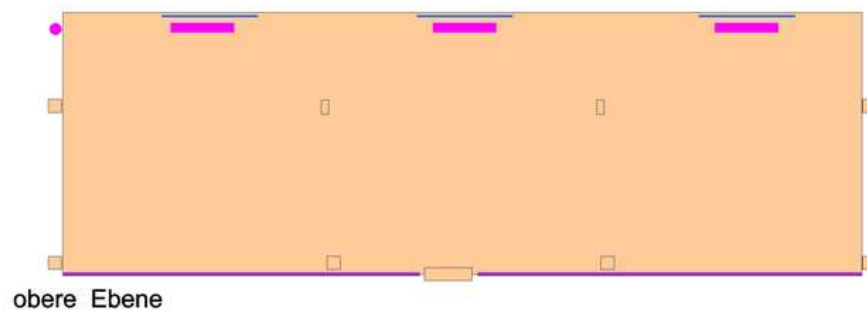
40880 Ratingen

Miet-/Kaufobjekt: Miete

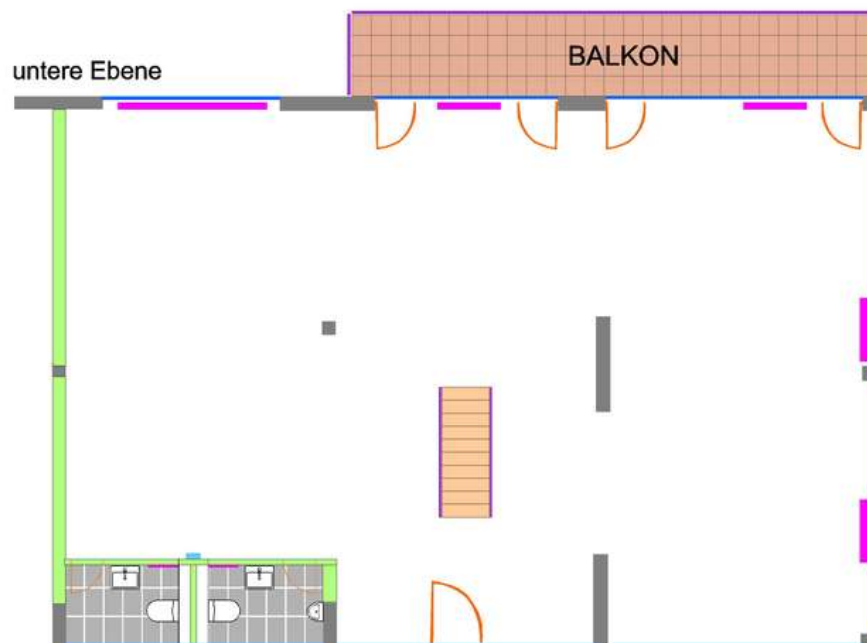
Büro-/Praxisfläche: 300,00 m<sup>2</sup>

Miete pro m<sup>2</sup>: 8,50 EUR

ca. 300 qm Büro- / Atelier Fläche inkl. Balkon in ungefährem Maßstab 1:100



obere Ebene



untere Ebene

■ Beton ■ Fenster ■ Tür ■ Ständerwerk ■ Holz ■ Geländer ■ Heizung ■ Anchl. Teeküche

Ratingen Tiefenbroich, Christinenstrasse 3, Eigentümer: Merve Sabine Todt, © 0170 - 764 22 21

Grundriss Atelier

## Ausgefallenes Büro im Industrie Charme als Erstbezug provisionsfrei vom Vermieter



**Christinenstrasse 3**  
40880 Ratingen

Miet-/Kaufobjekt: Miete  
Büro-/Praxisfläche: 300,00 m<sup>2</sup>  
Miete pro m<sup>2</sup>: 8,50 EUR

