

# **\*\*LA BELLE ÉTAGE\*\* – CA. 300 QM REPRÄSENTANZRÄUME FÜR IHR UNTERNEHMEN IN EXPONIERTER STADTWALDLAGE**

47800 Krefeld / Bockum, Bürofläche zur Miete

Objekt ID: 53

MARC VAN RANSBEEK  
IMMOBILIEN



Bürofläche ca.: **304,92 m<sup>2</sup>** - Gesamtfläche ca.: **304,92 m<sup>2</sup>**



## **\*\*LA BELLE ÉTAGE\*\* – CA. 300 QM REPRÄSENTANZRÄUME FÜR IHR UNTERNEHMEN IN EXPONIERTER STADTWALDLAGE**

Objekt ID	53
Objekttypen	Büro/Praxis, Bürofläche
Adresse	Wilhelmshofallee 79 47800 Krefeld / Bockum
Etage	1
Bürofläche ca.	304,92 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	304,92 m <sup>2</sup>
Baujahr	1914
Zustand	teil-/vollrenoviert
Ausstattung / Merkmale	Gewerblich nutzbar, Teppichboden
Kaution	3 Monatsmieten



## Objektbeschreibung

Die hier zur längerfristigen Anmietung im exklusiven Kundenauftrag angebotene Büroetage befindet sich im 1. Obergeschoss, der "Belle Etage" einer exklusiven, freistehenden Stadtvilla in bester Lage Krefelds. Das Objekt verfügt über drei abgeschlossene Büroetagen. Im Erdgeschoss befindet sich eine Anwaltskanzlei mit Rechtsanwälten verschiedener Fachrichtungen und im 2. Obergeschoss eine Sozietät von Wirtschaftssachverständigen.

Aufgrund des Konkurrenzausschlusses können Interessenten mit gleichgearteten Tätigkeitsschwerpunkten leider nicht berücksichtigt werden.

## Ausstattung

Das repräsentative Gesamtobjekt wurde ursprünglich in 1914 als zwei Doppelhäuser erbaut. In 1973 erfuhr es eine generelle Sanierung und wurde in den letzten Jahren ständig auf Stand gebracht. So wurden z.B. die Holz-Sprossenfenster in 2016 originalgetreu nachgebaut. Sie sind weiß lackiert und isolierverglast. Sämtliche Klapppläden wurden erhalten und verleihen einen zusätzlichen Charme. Beheizt wird das gesamte Gebäude über eine Gaszentralheizung, die Büroetage verfügt in sämtlichen Räumen über Radiatorenheizkörper. Warmwasserbereitung erfolgt per elektr. Durchlauferhitzer. Die gesamte Etage ist einheitlich mit grau-blauem Teppichboden ausgelegt, die Wände sind vorwiegend mit Rauhfaser weiß gestrichen, die Decken in den Büroräumen abgehängt und mit Einbauleuchten versehen.

Die hochwertig gestalteten Bürotüren sind aus Holz, kassettiert und weiß gestrichen.

Die teilweise abgebildeten Einbauschränke in verschiedenen Büroräumen verfügen über reichlich Regalböden für Akten und Literatur. Sie sind feste Bestandteile der Mietsache und verbleiben dort zur Nutzung durch die Mietpartei.

Sämtliche Räume verfügen über Tageslicht und bieten einen schönen Blick in die grüne Kulisse. Ein Konferenz- bzw. Besprechungsraum mit offenem Kamin und Balkonzugang befindet sich zur Gartenseite des Objektes.

Getrennte Damen- und Herren-Toiletten sind vorhanden. Im Keller befindet sich ein verschliessbarer Raum mit vorhandenen Stahlregalen für Ihre Altablagerung.

Drei Mitarbeiterparkplätze können auf dem rückseitigen Grundstück zur Verfügung gestellt werden.

Die Garten- und Hauspflege erfolgt durch einen Hausmeister, so dass sich die Büronutzer um die Reinigung und u.U. das Schneeräumen nicht kümmern müssen.

## Sonstiges

Aufgrund der Ausstattung des Büros und des Gesamtobjektes wird hier eine Mietpartei gesucht, die dieses Ambiente zu schätzen weis!! Das Angebot ist für den Mieter provisionsfrei.

Hinweis zur Miete und den monatlichen Kosten:

Bei den Angaben zur monatlichen Miete und den Betriebskosten sei darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um Nettobeträge handelt, zahlbar zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer in Höhe derzeit von 19%.

Da es sich um freibleibendes Mietangebot handelt, bleibt zwischenzeitliche Vermietung vorbehalten. Für Angaben, die vom Eigentümer stammen, kann prinzipiell keine Gewähr übernommen werden.

Die angebotene Büroeinheit ist bezugsfrei und kann kurzfristig nach Terminabsprache mit unserem Büro besichtigt werden. Gerne erwarten wir Ihre Kontaktaufnahme.



# Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	23.10.2030
Baujahr lt. Energieausweis	2000
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	109,70 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	D



## Lage

Das Objekt befindet sich in exponierter Lage Krefelds, bebaut vorwiegend mit repräsentativen Ein- bzw. Mehrfamilienhäusern. Der Krefelder Stadtwald liegen regelrecht vor der Haustür.





Straßenansicht



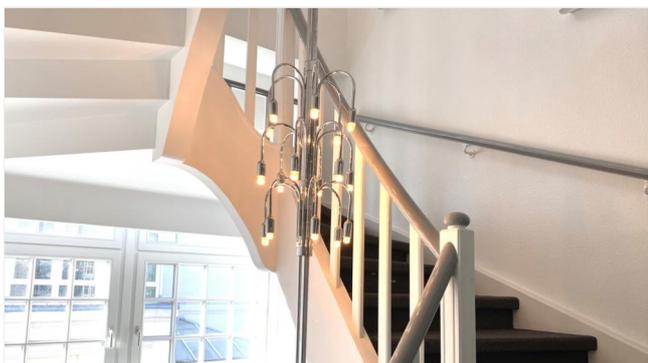
Straßenansicht



Rückansicht



Eingang



Treppenhaus



Büroeingang





Empfangsdiele



Büro



Büro



Konferenzraum



Konferenzraum



Büro





Büro



Büro



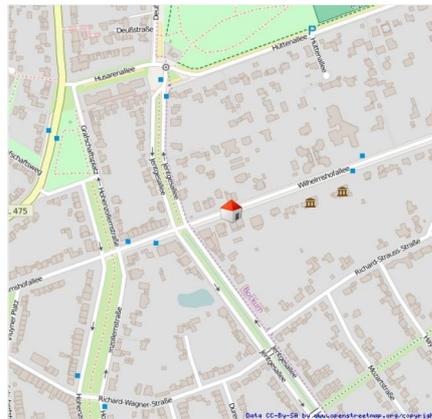
Damen-Toilette



Herren-Toilette



Kellerraum



Lageplan



# MARC VAN RANSBEEK



## I M M O B I L I E N

02151 - 950596 · [www.van-ransbeek.de](http://www.van-ransbeek.de)

*Seit über 25 Jahren Ihr Makler für gute Immobilien.*

Immobilien van Ransbeek



# Grundriss

## Grundriss

