

RHEINHÖFE

Vermietungsexposé

Reisholzer Werftstraße 17-43
40589 Düsseldorf

Objektvorstellung

01



DATEN UND FAKTEN

/ Objekttyp:	Gewerbepark, Transformationsimmobilie
/ Adresse:	Reisholzer Werftstraße 17-43 40589 Düsseldorf
/ Baujahr:	ab 1906
/ Revitalisierung:	seit 2008
/ Grundstücksfläche:	rd. 38.740 m ²
/ Gebäudemietfläche	rd. 27.200 m ² (davon 3.646 m ² Neubau)
/ Gebäudestruktur:	14 Gebäudeteile
/ Anzahl Mieter:	30
/ Nutzungen:	Corporate- und non-corporate Events, Fitnessstudio, Büro, Industriebäckerei, Lager, Service und Showroom
/ Hauptmieter:	spaces mgt, FitX Deutschland und Burnhard



RHEINHÖFE

Lage

02



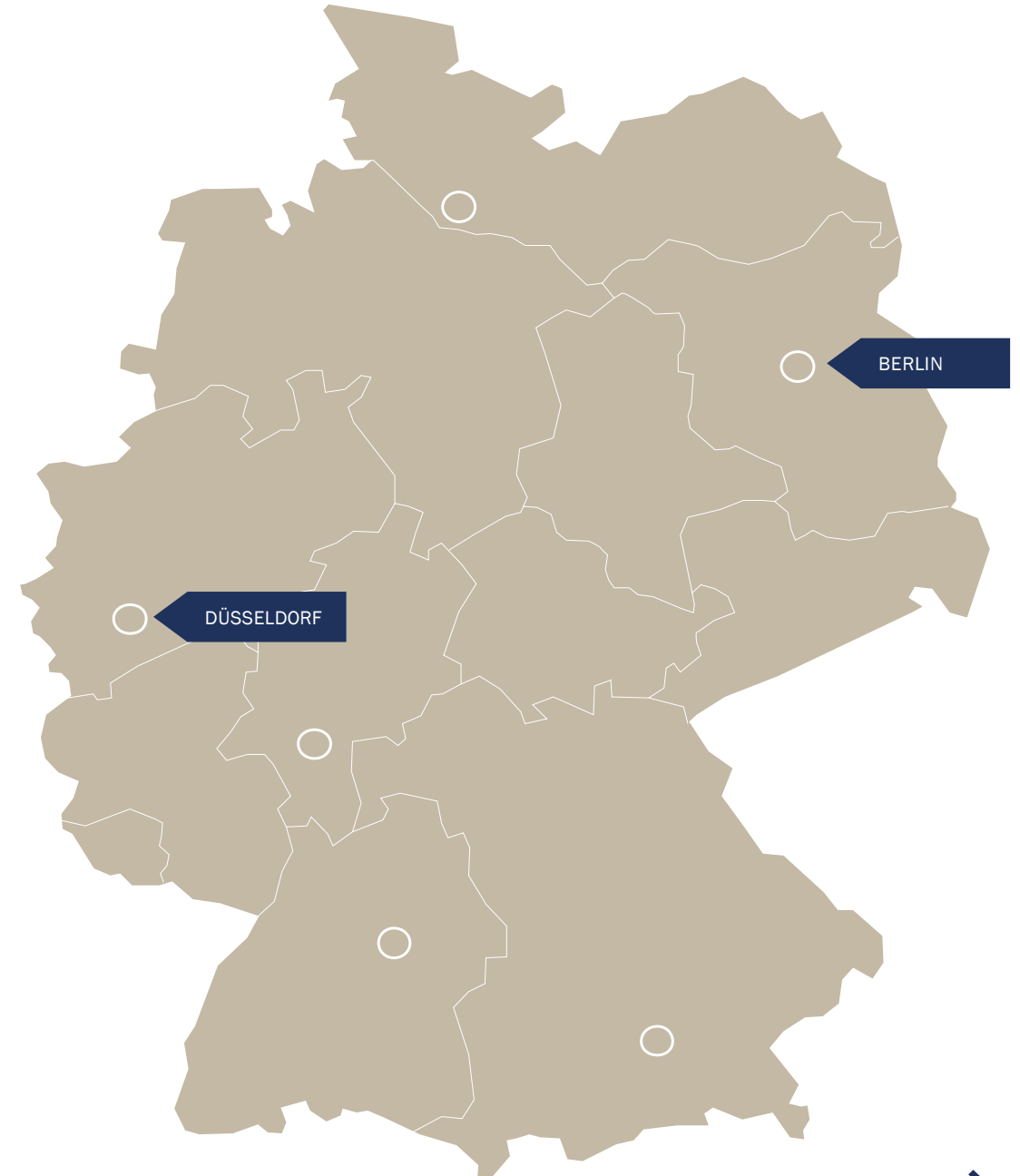
DÜSSELDORF

Die **Landeshauptstadt von Nordrhein-Westfalen** gehört mit rund 630.000 Einwohnern zu den **zehn größten Städten Deutschlands**.

Die Universitäts- und Messestadt ist besonders für ihre stark ausgeprägten Branchen der **Werbung, Mode und Telekommunikation** bekannt. Die Stadt profitiert von einem starken Branchenmix und gilt als bedeutendes Zentrum für Unternehmensberatungen, Wirtschaftsprüfung und europäisches Patentwesen. Zahlreiche börsennotierte Unternehmen haben hier ihren Sitz, darunter die **DAX-Konzerne** Henkel und Rheinmetall AG. Auch MDAX-Unternehmen wie die GEA Group, Gerresheimer AG und LEG Immobilien SE sind in Düsseldorf ansässig. **Internationale Konzerne** wie die Metro Group, Vodafone Deutschland und Arag tragen ebenfalls zur wirtschaftlichen Stärke der Stadt bei. Darüber hinaus profitiert Düsseldorf von einem starken Mittelstand und stellt einen sehr nachgefragten Standort dar.

Der **Flughafen Düsseldorf** zählt mit über 22 Mio. Passagieren im Jahr und knapp 190 Zielen weltweit zu den größten Flughäfen Deutschlands. Im Umkreis einer Flugstunde sind u.a. die Städte Amsterdam, Brüssel, London, Paris und Zürich zu erreichen. 300 Züge halten täglich am eigenen Flughafen-Bahnhof.

Als **einer der größten Binnenhäfen in Deutschland** bildet der Neuss-Düsseldorfer-Hafen die Verbindung zum deutschen Wasserstraßennetz. Der **Düsseldorfer Hauptbahnhof** und Flughafen-Bahnhof stellen den Anschluss an das DB-Streckennetz sicher. Von hier aus sind u.a. die Städte Amsterdam, Brüssel und Frankfurt am Main weniger als 300 Kilometer entfernt.



UMGEBUNGSPLAN – MAKRO

Zentral gelegen im Rhein-Ruhr-Gebiet

Direkter Anschluss an überregionale **Autobahn-Netze** (A57, A3, und A44) und die U 72.

Die Städte Mönchengladbach, Duisburg, Wuppertal sind in rd. 30 - 45 Minuten mit dem Pkw zu erreichen

Köln ist über die A57, A59 und A3 in rd. 40 Minuten mit dem Pkw erreichbar

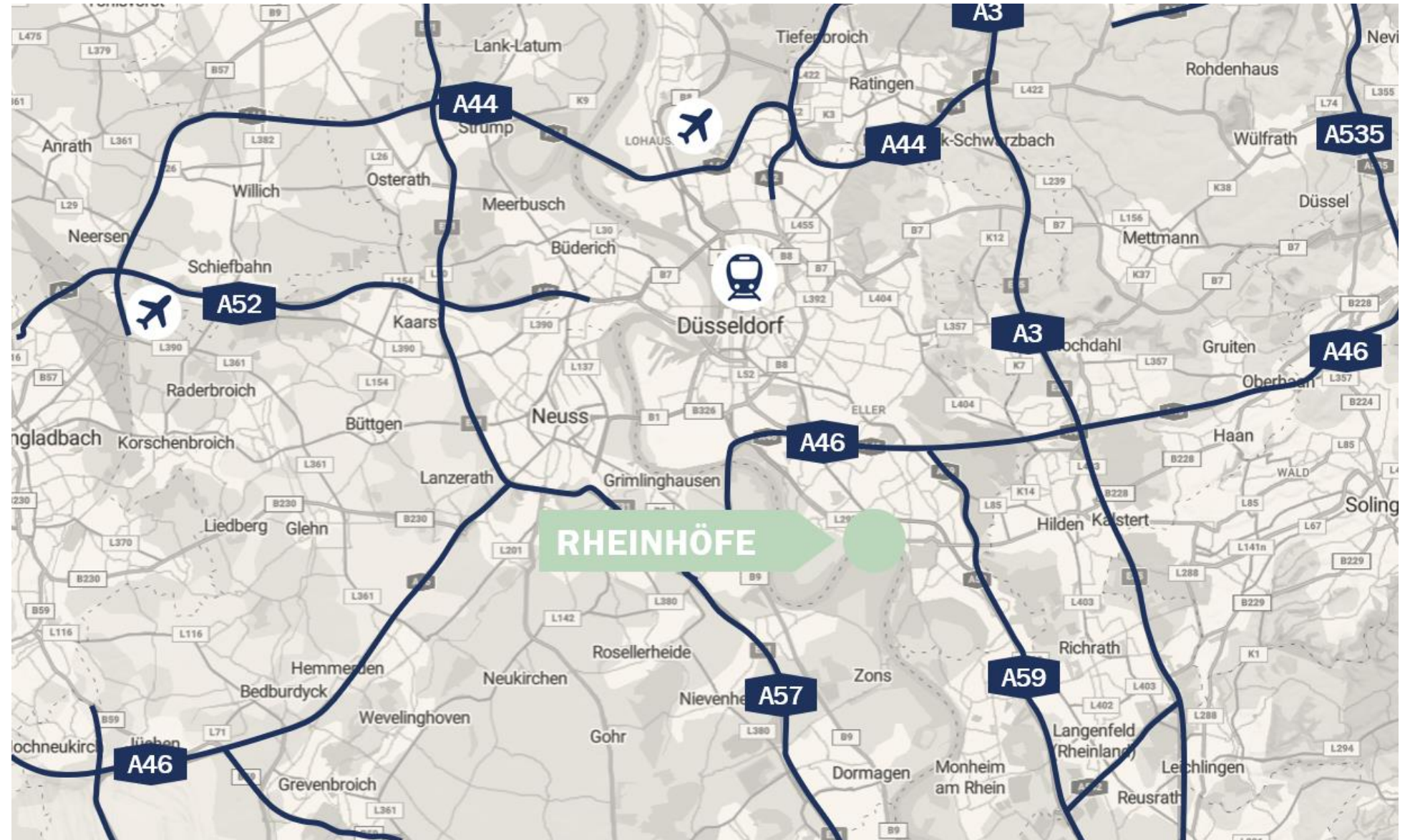
Umliegende Flughäfen (CGN, DUS, MGL) sind in einer Zeitspanne von 20-30 Minuten mit dem Pkw erreichbar



Flughafen



Hauptbahnhof



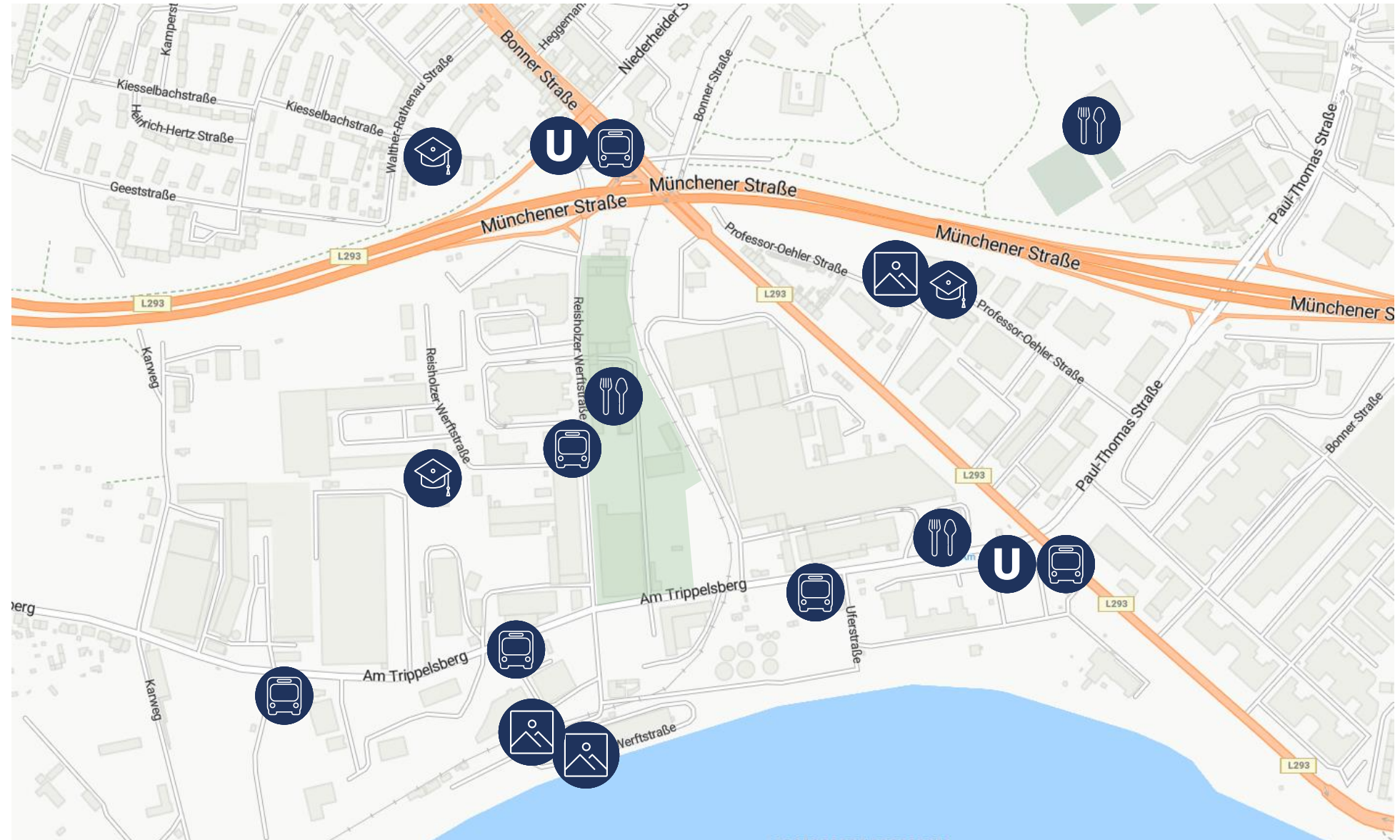
UMGEBUNGSPLAN – MIKRO

Die Rheinhöfe befinden sich im Industrie- und Gewerbegebiet Holthausen/Reisholzer Hafen.

Der ÖPNV ist durch mehrere Bushaltestellen und die U-Bahn-Stationen „Niederheid“ und „Am Trippelsberg“ fußläufig zu erreichen.

Die Nahversorgung erfolgt fußläufig über Gastronomie- Einzelhandel- und Dienstleistungsunternehmen, teilweise im Ankaufsobjekt selbst.

-  Kunst / Kultur
-  Restaurants
-  Ausbildungseinrichtungen
-  U-Bahn Station
-  Bushaltestelle
-  Rheinhöfe



RHEINHÖFE

Flächenübersicht

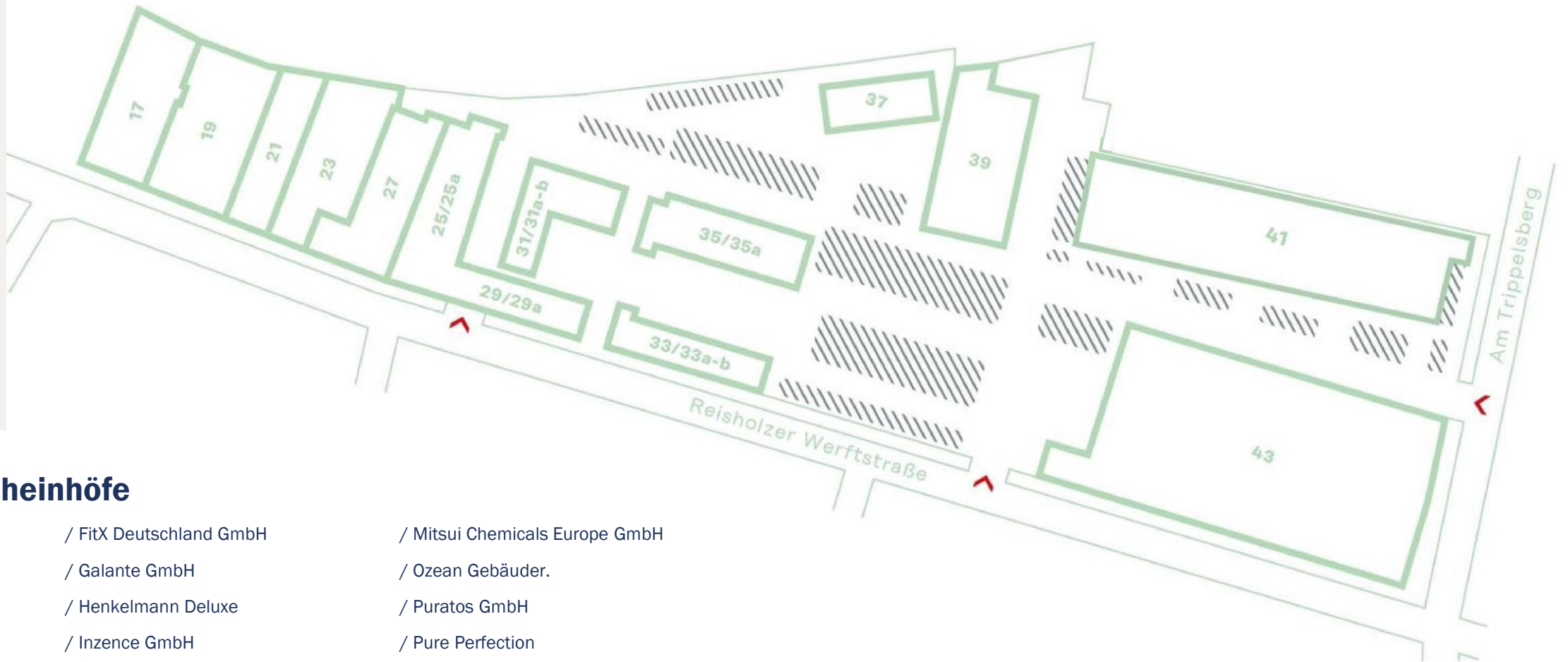
03



LAGEPLAN

Freie Flächen:

- / Geb. 25a – Büroflächen
- / Geb. 29 – Büroflächen
- / Geb. 31 – Büroflächen
- / Geb. 33 – Büro-, Ausstellungs- und Lagerflächen
- / Geb. 37 – Hallenfläche



/ Die Mieter der Rheinhöfe

- | | | |
|----------------------------|-----------------------------|------------------------------------|
| / 10 Days GmbH | / FitX Deutschland GmbH | / Mitsui Chemicals Europe GmbH |
| / Anwaltskontor Schriefers | / Galante GmbH | / Ozean Gebäude. |
| / ARTSECO GmbH | / Henkelmann Deluxe | / Puratos GmbH |
| / Aylux Düsseldorf GmbH | / Inzence GmbH | / Pure Perfection |
| / Bandhouse | / Ista Express Service GmbH | / SIO GmbH |
| / BC Colours e.V. | / IVC Group GmbH | / Smartfabrik GmbH |
| / BEOS AG | / Kaymer GmbH | / Spaces mgt GmbH |
| / BSBD NRW | / Klaus Neukirch | / Stöcker Eventmanagement |
| / Evangelische Assembleia | / marbet | / Studieninstitut f. Kommunikation |
| / Fahrgefühl GmbH | / Mascot International GmbH | / Vodafone |



RHEINHÖFE



RHEINHÖFE

Mietflächen

04



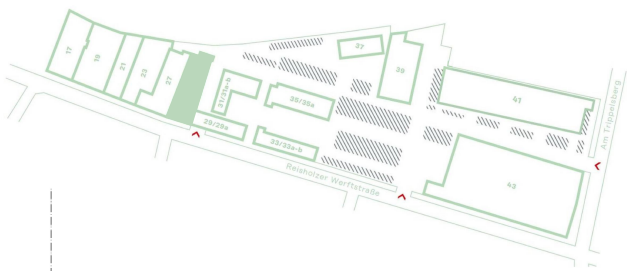
GEBÄUDE NR. 25A

Fläche

Größe	2 Etagen je rd. 800m² - Gesamtmietfläche 1.600 m²
Stockwerk	1. OG und 2. OG
Verfügbarkeit	Ab sofort
Mietzins	Ab 12,90 €/m²
Vorauszahlungen	3,50 €/m² inkl. Heizkosten

Ausstattung

Boden	Beschichteter Betonboden
Decken	Hohe Sichtbetondecken
Ausbau	Open Space Büro + Großraumbüro, Social Area
Beheizung	Heiz- und Kühldeckengeräte + statische Heizkörper (teilw.)
Datenleitung	CAT7
Sonstiges	Grundrissgestaltung individuell anpassbar, Exklusiver Mieterbalkon, Aufzug, PKW-Stellplätze vorhanden

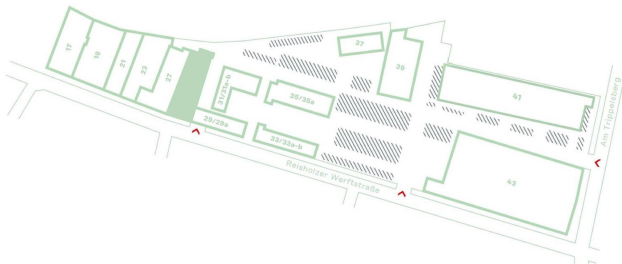


1. OG



2. OG

GEBÄUDE NR. 25A 1. OG - BEISPIELBELEGUNG



GEBÄUDE NR. 25A 2. OG - BEISPIELBELEGUNG



GEBÄUDE NR. 25A - VISUALISIERUNG

RHEINHÖFE



GEBÄUDE NR. 25A - VISUALISIERUNG

RHEINHÖFE



GEBÄUDE NR. 25A - VISUALISIERUNG

RHEINHÖFE



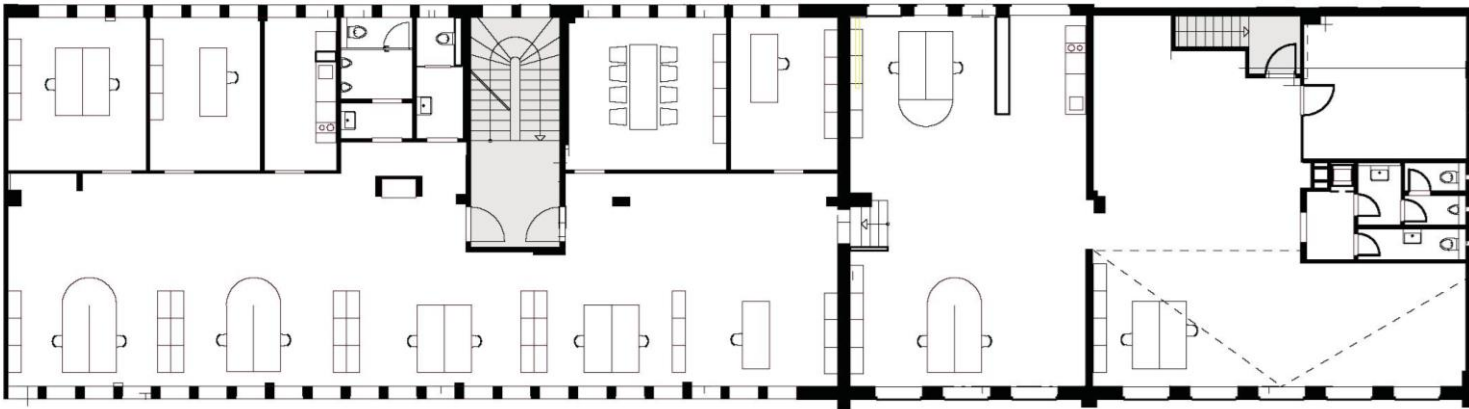
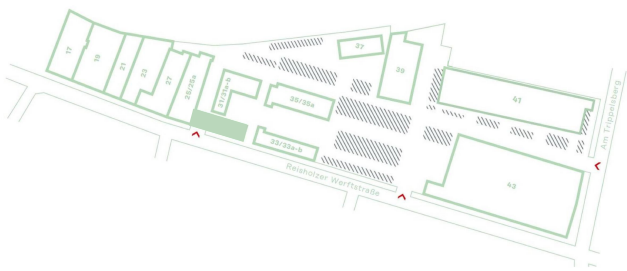
GEBÄUDE NR. 29

Fläche

Größe	ca. 422 m²
Stockwerk	2. OG
Verfügbarkeit	Ab sofort
Mietzins	Ab 11,50 €/m²
Vorauszahlungen	4,00 €/m² inkl. Heizkosten

Ausstattung

Boden	Vinyl Designboden
Decken	Sichtbeton, hohe Räume
Ausbau	Open Space, Besprechungsräume und Zellenbüros
Sonnenschutz	außenliegend
Beheizung	Heizkörper und Klimatisierung vorhanden
Sonstiges	Grundrissgestaltung individuell anpassbar, PKW-Stellplätze vorhanden



GEBÄUDE NR. 29

RHEINHÖFE

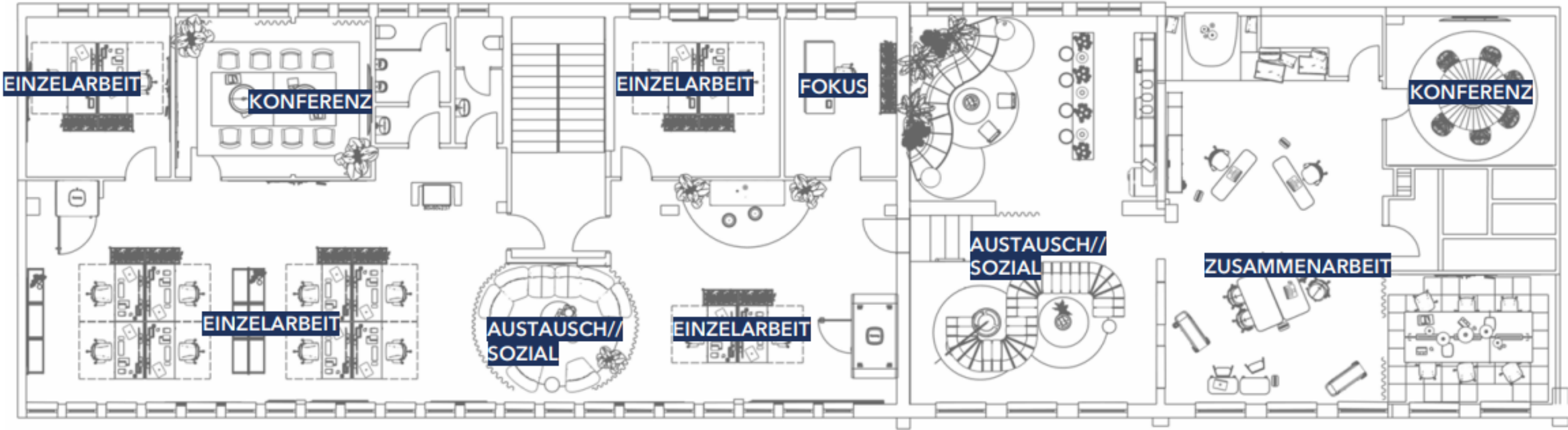
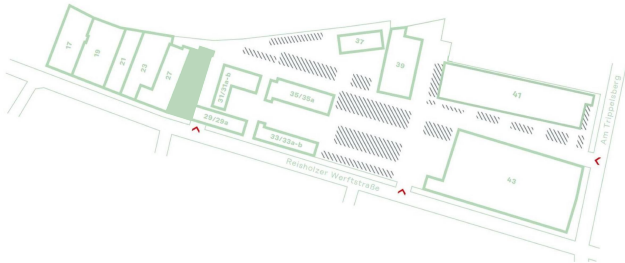


GEBÄUDE NR. 29

RHEINHÖFE



GEBÄUDE NR. 29 - BEISPIELBELEGUNG



GEBÄUDE NR. 29 - VISUALISIERUNG

RHEINHÖFE



GEBÄUDE NR. 29 - VISUALISIERUNG

RHEINHÖFE



GEBÄUDE NR. 29 - VISUALISIERUNG

RHEINHÖFE



GEBÄUDE NR. 29 - VISUALISIERUNG

RHEINHÖFE



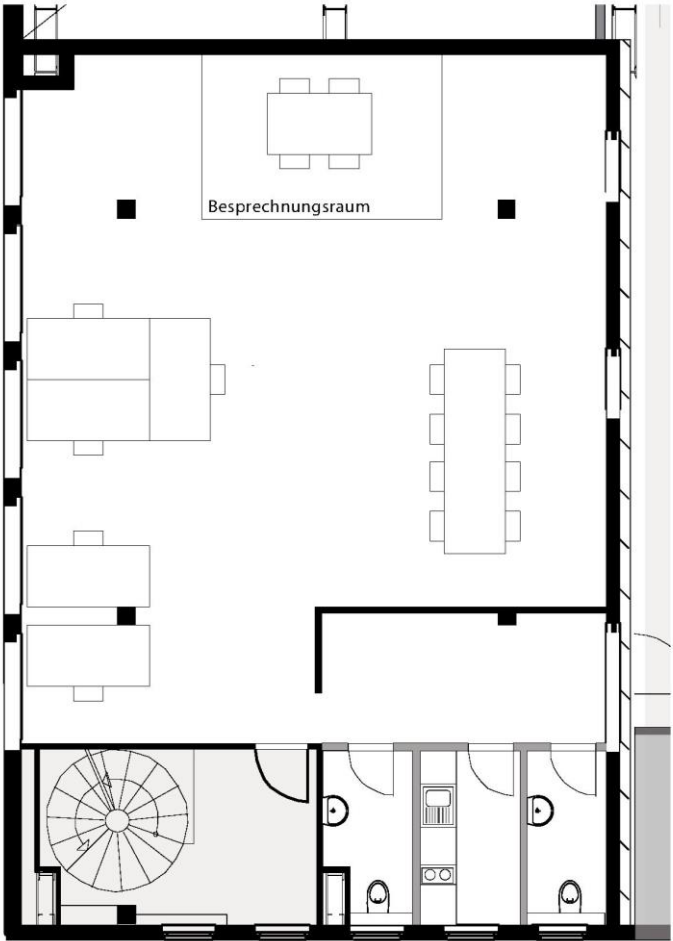
GEBÄUDE NR. 31

Fläche

Größe	ca. 130 m²
Stockwerk	1. OG
Verfügbarkeit	Ab sofort
Mietzins	Ab 12,50 €/m²
Vorauszahlungen	3,40 €/m² inkl. Heizkosten

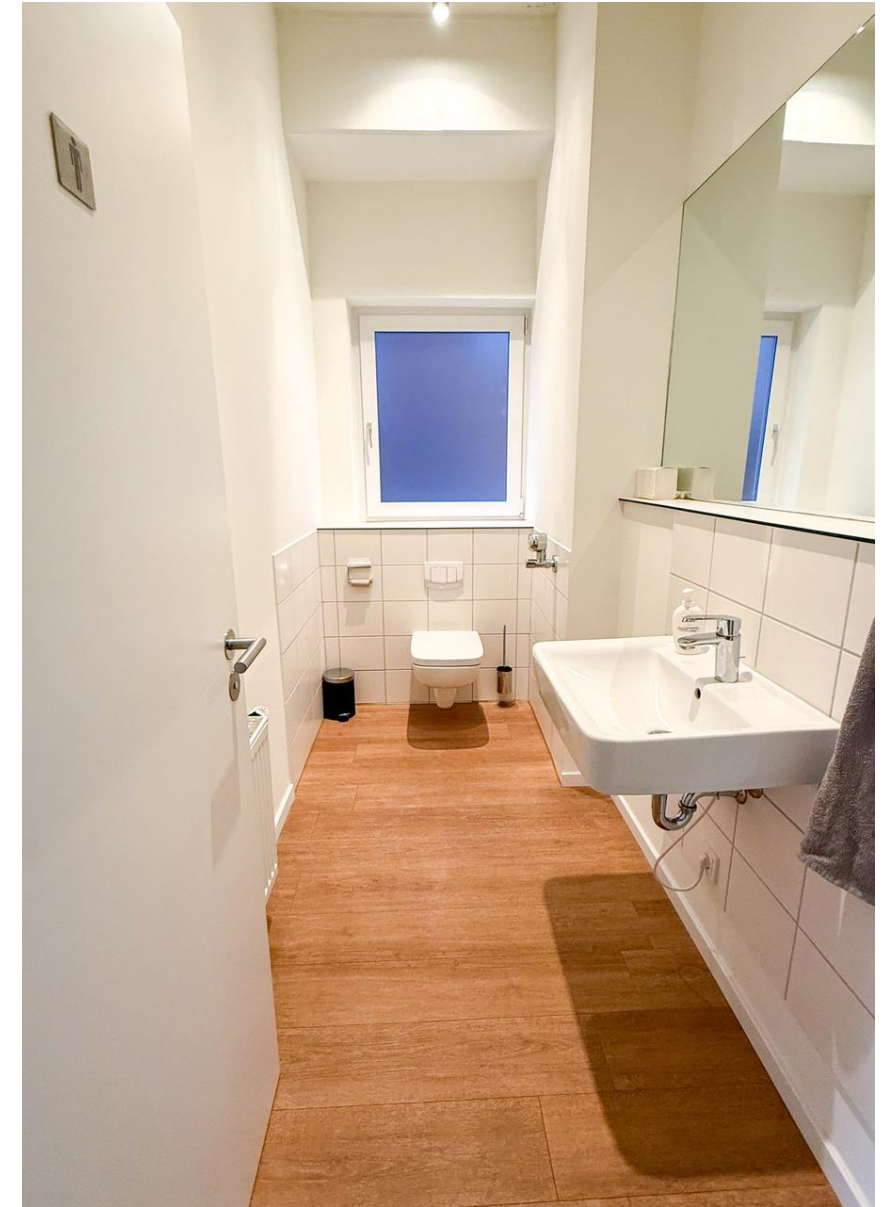
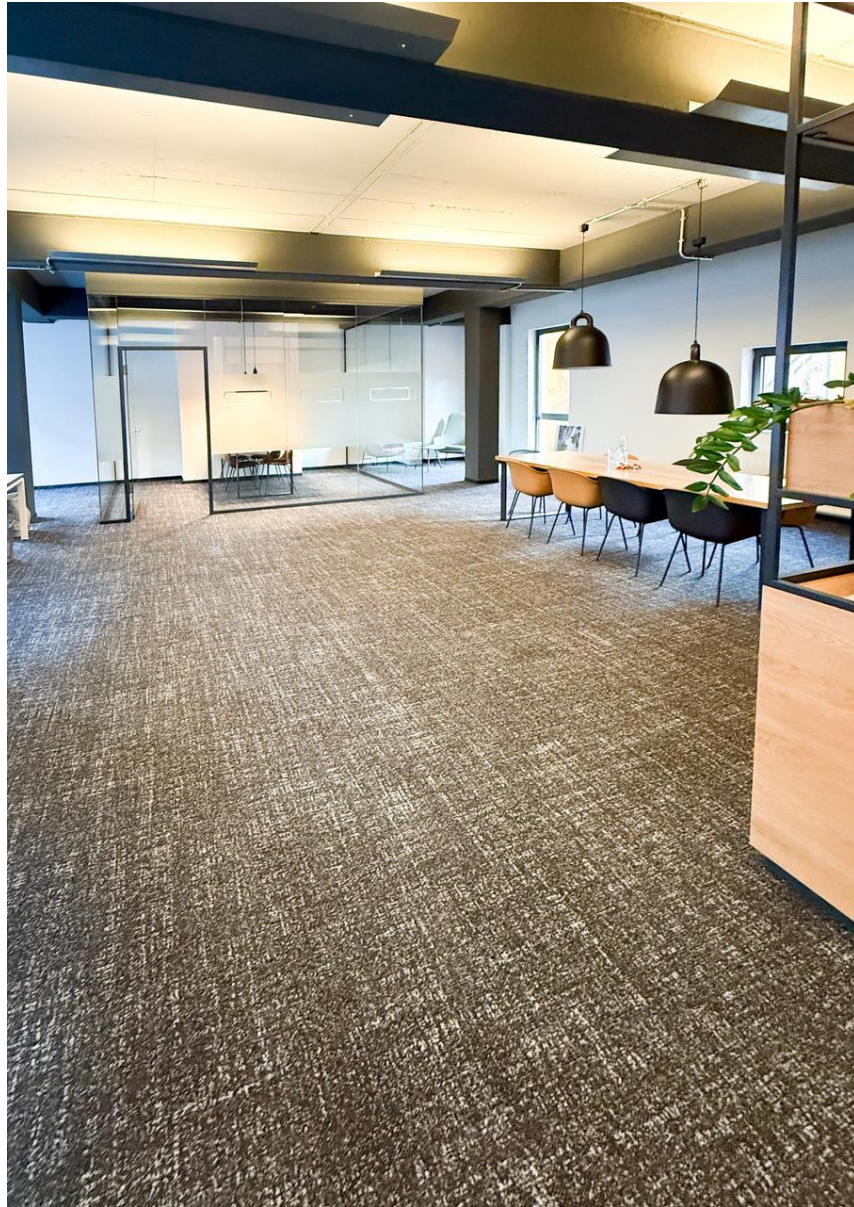
Ausstattung

Boden	Teppichboden und Vinyl
Decken	Sichtbetondecke, 3 m Deckenhöhe
Ausbau	Open Space Büro
Beheizung	Heizkörper
Datenleitung	CAT7
Sonstiges	PKW-Stellplätze vorhanden



GEBÄUDE NR. 31

RHEINHÖFE



GEBÄUDE NR. 33

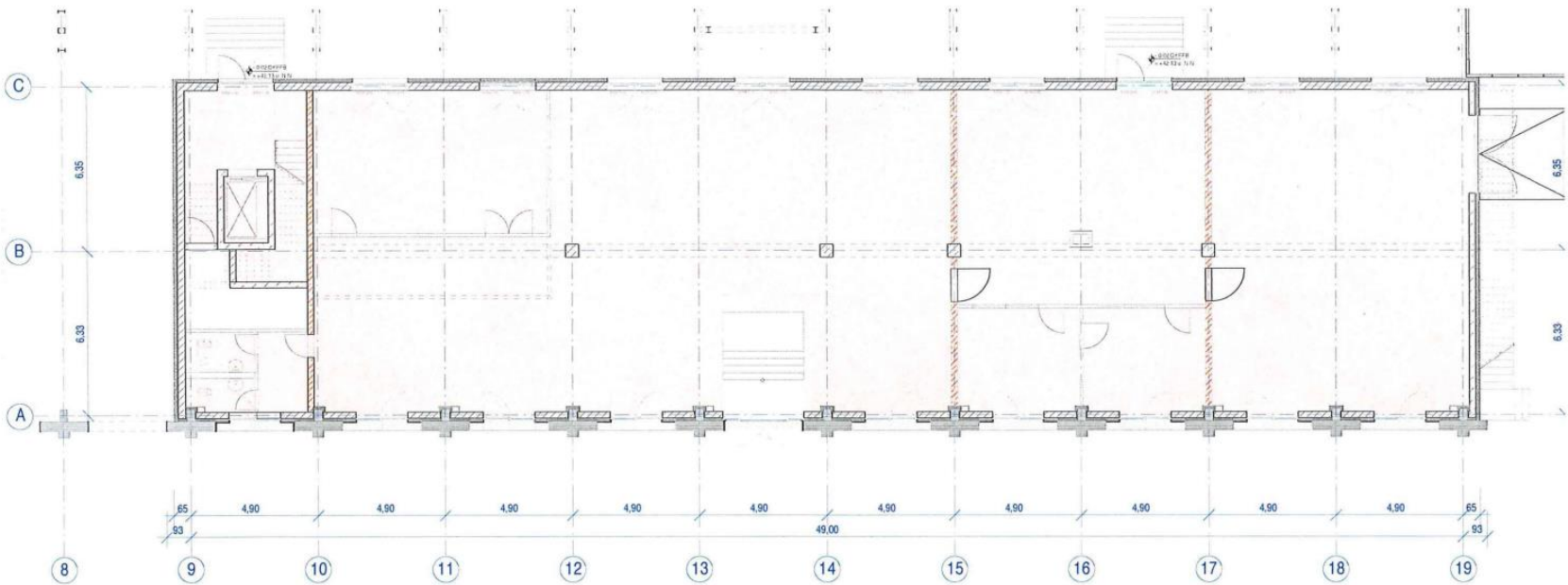
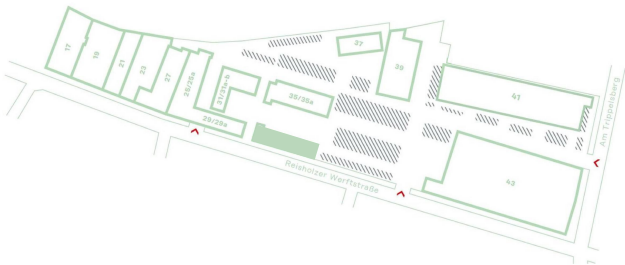
Fläche

Größe ca. 575 m²
davon:
- 107 m² Lager
- 468 m² Büro-, Sanitär- und
Showroomfläche

Stockwerk EG
Verfügbarkeit Ab Juni 2026
Mietzins Ab 12,50 €/m² (blended)
Vorauszahlungen 2,20 €/m² exkl. Heizkosten

Ausstattung

Boden Bodenbelag nach Mieterwunsch
Decken Hohe Decken in Sichtbetonoptik
Tore Mit Rampe für 7,5 t LKW
Ausbau Open Space, Showroom, großer
Besprechungsraum und zwei kleine
2er Büros → Raumstruktur ist
individuell anpassbar
Beheizung Heiz- und Kühlsystem
Datenleitung CAT7
Sonstiges PKW-Stellplätze vorhanden



GEBÄUDE NR. 33

RHEINHÖFE



GEBÄUDE NR. 33



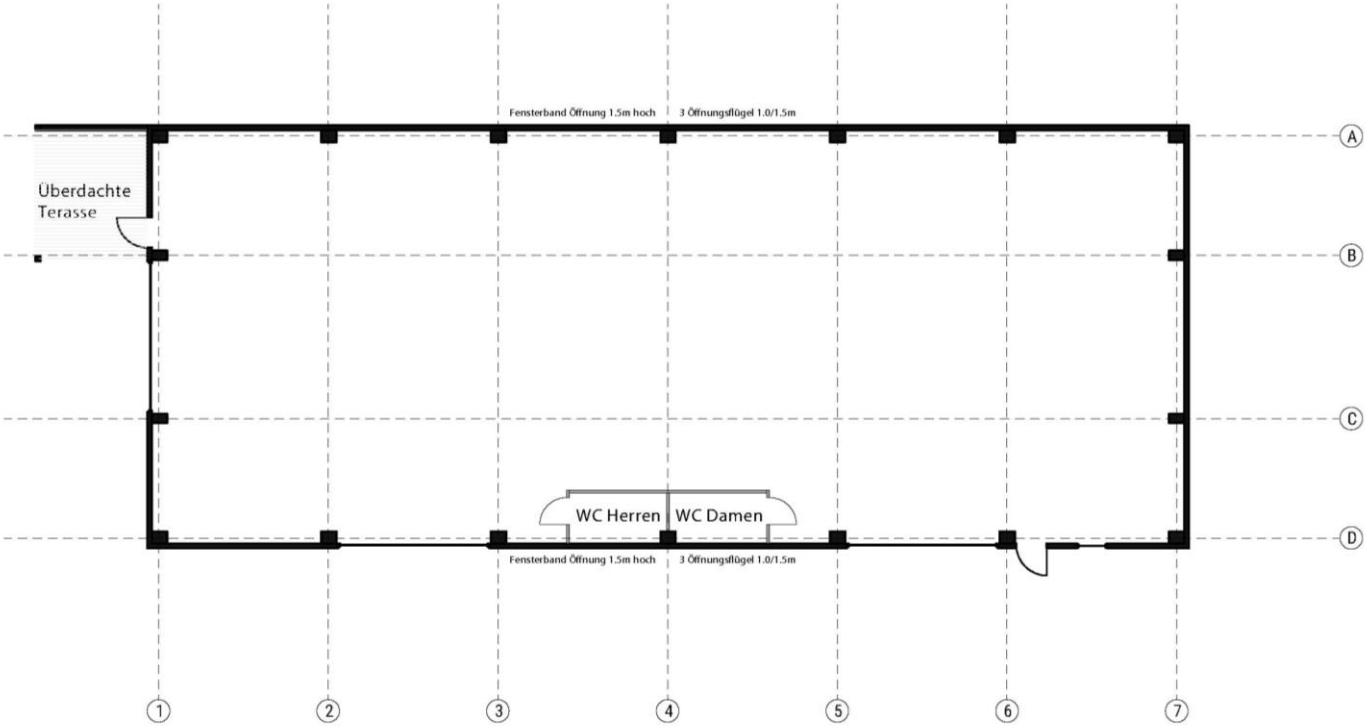
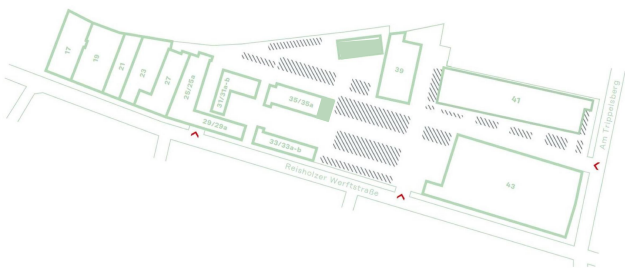
GEBÄUDE NR. 37

Fläche

Größe	ca. 485 m²
Stockwerk	EG
Verfügbarkeit	Ab sofort
Mietzins	Ab 6,80 €/m²
Vorauszahlungen	2,80 €/m² inkl. Heizkosten

Ausstattung

Boden	Vinyl
Tore	3 elektrische ebenerdige Rolltore
Fassade	Betonplatten mit umlaufenden Lichtband
Hallenhöhe	7 m UKB
Beheizung	Lufterhitzer
Sonstiges	Stützenfreie Grundfläche PKW-Stellplätze vorhanden Überdachte Außenterrasse



GEBÄUDE NR. 37

RHEINHÖFE



GEBÄUDE NR. 37

RHEINHÖFE



WEITERE IMPRESSIONEN



KONTAKT

Ansprechpartnerin

Sandra Sievernich – Senior Projektmanagerin

BEOS AG · Berlin

Kurfürstendamm 188 · 10707 Berlin

T +49 221 630796236

M +49 160 95767356

sandra.sievernich@beos.net

beos.net

Folgen Sie uns:



Vorstand

Hendrik Staiger, Michael Kapler, Christina Schädler, Matthias Schmidt

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Holger Matheis

Sitz der Gesellschaft

Berlin, HR-Nr. HRB 133814 B, Amtsgericht Berlin

Charlottenburg, USt. IdNr.: DE 190494186



HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Dieses Dokument wurde von der BEOS AG / BEREM Property Management GmbH einer Gesellschaft der Swiss Life Asset Managers Division (nachfolgend „BEOS AG / BEREM Property Management GmbH“) erstellt.

Dieses Dokument ist eine Marketingpräsentation, die nur zu Diskussions- und Informationszwecken dient. Sie ist vertraulich und steht im Eigentum von BEOS AG / BEREM Property Management GmbH. Sie darf nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der BEOS AG / BEREM Property Management GmbH an eine andere Person als den ursprünglichen Adressaten weitergegeben werden.

BEOS / BEREM hat alle zumutbaren Anstrengungen unternommen, um sicherzustellen, dass die in diesem Dokument angegebenen Fakten in allen wesentlichen Belangen wahr und richtig sind und dass es keine anderen wesentlichen Fakten gibt, deren Auslassung zu einer irreführenden Aussage in diesem Dokument führen würde. Einige der in diesem Dokument enthaltenen Informationen stammen aus veröffentlichten Quellen, die von anderen Parteien erstellt wurden. Weder BEOS / BEREM oder eine andere Person (einschließlich eines der Geschäftsleitungsmitglieder der genannten Unternehmen, ihrer Mitarbeiter, Vertreter und / oder Aktionäre) übernehmen eine

Verantwortung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit dieser Informationen. Den Empfängern dieses Dokuments wird keine ausdrückliche oder stillschweigende Zusicherung, Garantie oder Zusicherung hinsichtlich oder in Bezug auf die Richtigkeit oder Vollständigkeit oder auf andere Weise dieses Dokuments oder hinsichtlich der Angemessenheit einer in diesem Dokument enthaltenen Annahme gemacht.

Dieses Dokument kann „zukunftsgerichtete Aussagen“ enthalten, welche unsere Einschätzung und unsere Erwartungen für einem bestimmten Zeitpunkt ausdrücken, dabei können verschiedene Risiken, Unsicherheiten und andere Einflussfaktoren dazu führen, dass die tatsächlichen Entwicklungen und Resultate sich von unseren Erwartungen deutlich unterscheiden.

Jeder Adressat dieser Präsentation kann bei der weiter unten aufgeführten Kontaktstelle weitere Informationen anfordern.

www.beos.net oder www.berem.net

weiter denken