

# RHEINHÖFFE

## 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   Neubau Werkhalle 2023
/ Grundstücksfläche:	rd. 38.740 m <sup>2</sup>
/ Gebäudemietfläche	rd. 27.200 m <sup>2</sup> (davon 3.646 m <sup>2</sup> 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 puratos



RHEINHÖFE

Lage

02



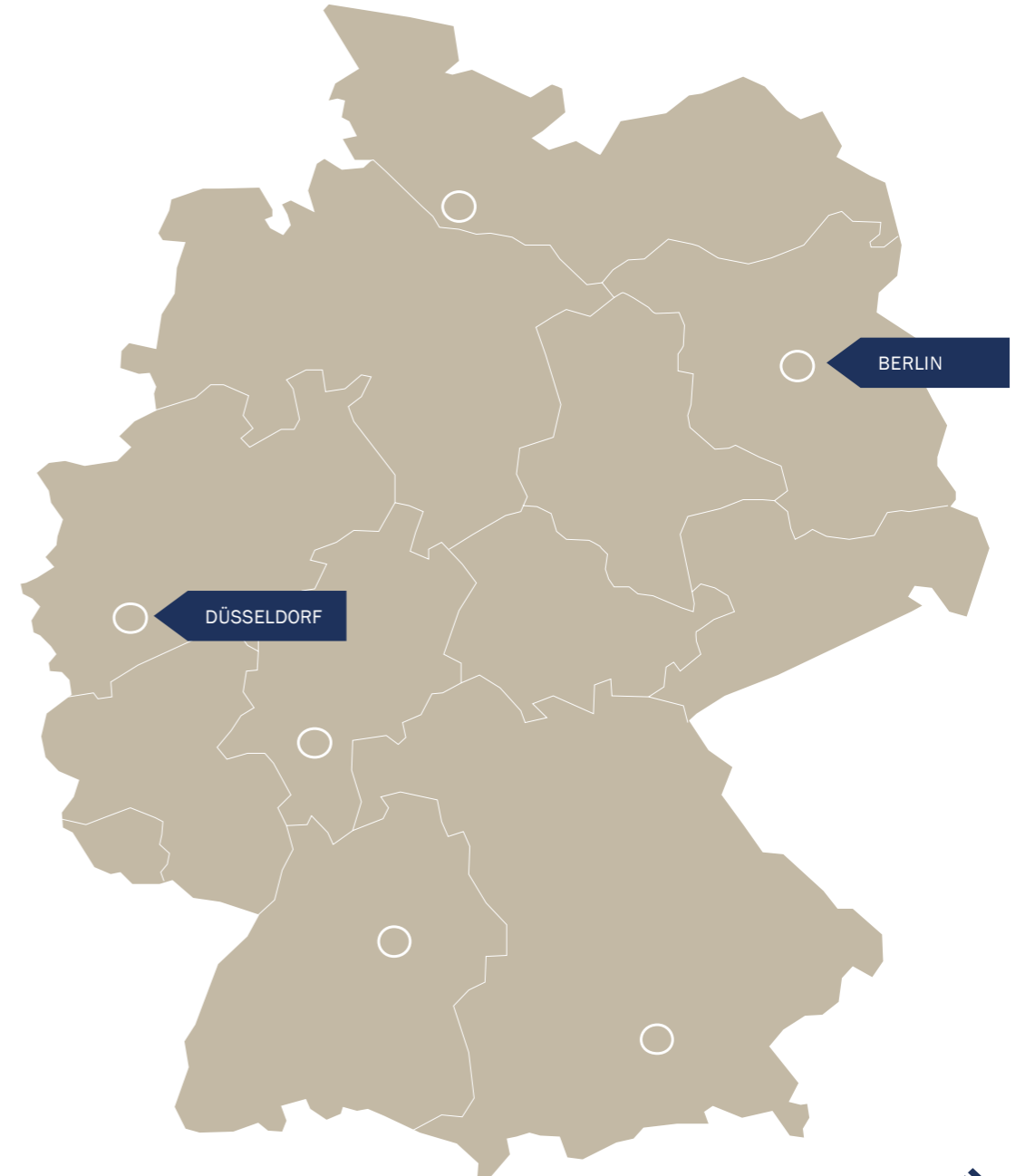
# DÜSSELDORF

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

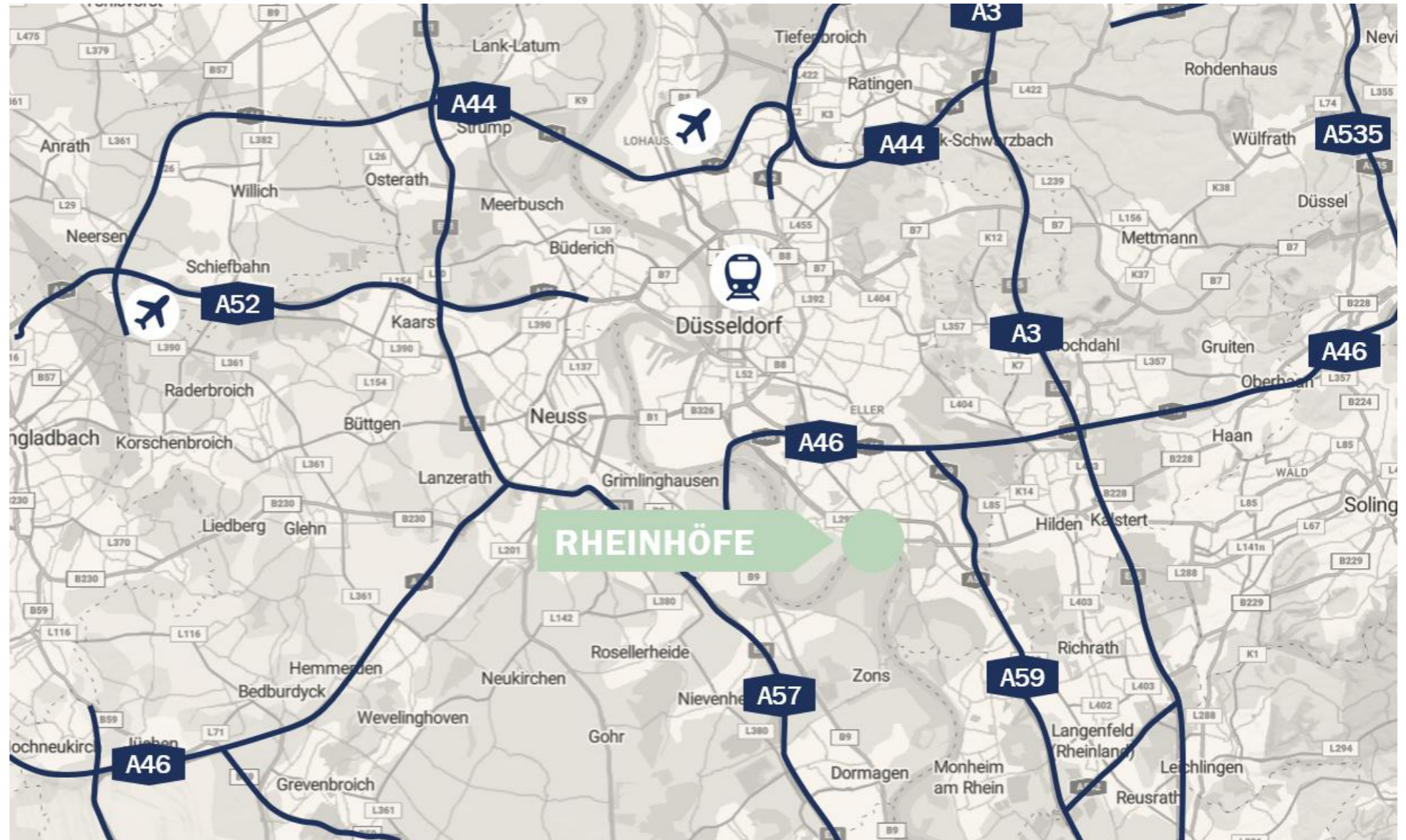
Umliegende Flughäfen (CGN, DUS, MGL) sind in einer Zeitspanne von 20-30 Minuten mit dem Pkw erreichbar



Flughafen



Hauptbahnhof









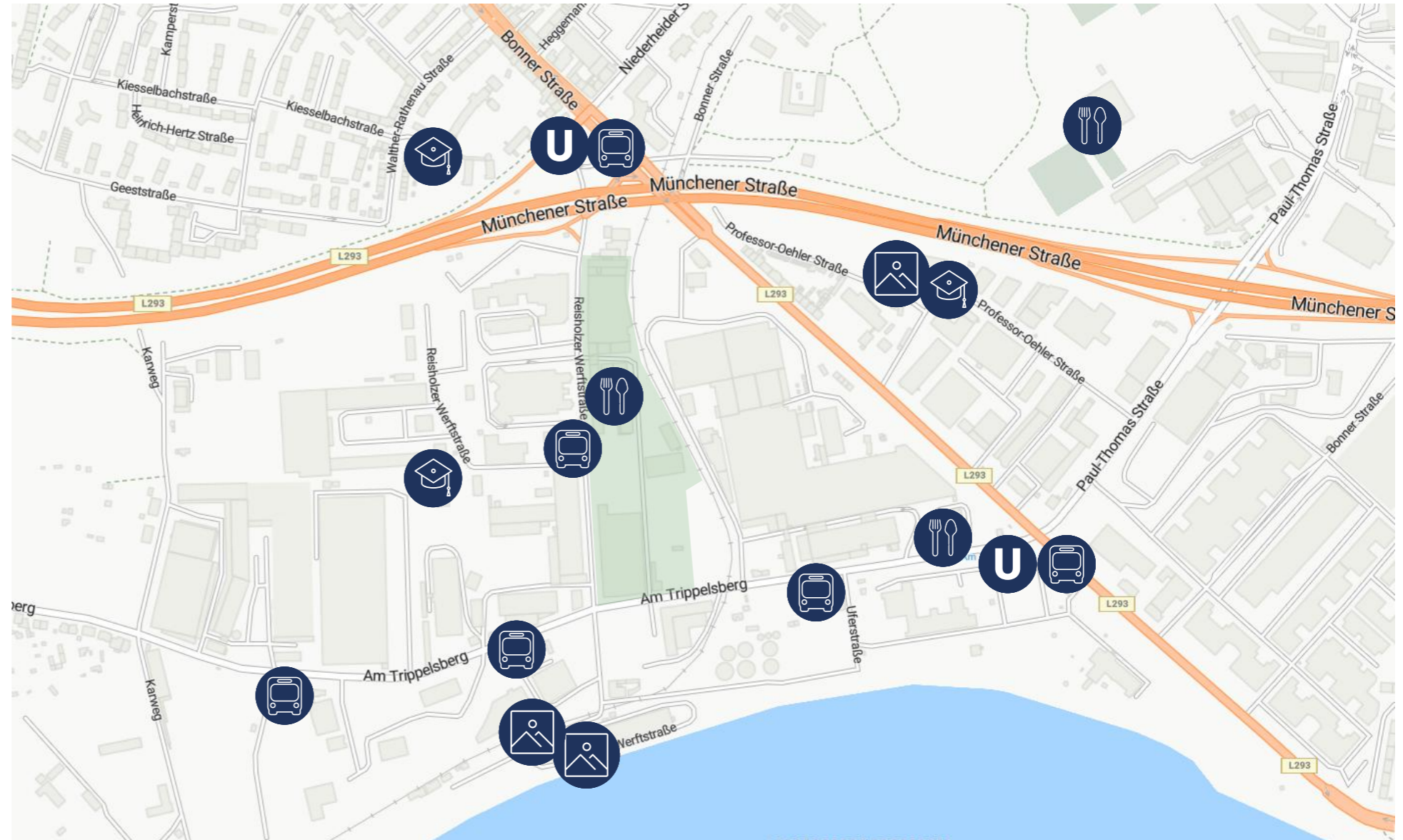
# UMGEBUNGSPLAN – MIKRO

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



luxumb  
Architektur & Gestaltung



# LAGEPLAN



## Freie Flächen:

/ Geb. 25a – Bürofläche | 1.600 m<sup>2</sup> über 2 Etagen

/ Geb. 29 – Bürofläche | 420 m<sup>2</sup>

/ Geb. 31 – Bürofläche | 130 m<sup>2</sup>

/ Geb. 33 – Büro-, Ausstellungs- und Lagerflächen | 575 m<sup>2</sup>  
(davon 100 m<sup>2</sup> Lager)

## / Die Mieter der Riehhöfe

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



RHEINHÖFE

# Mietflächen

04



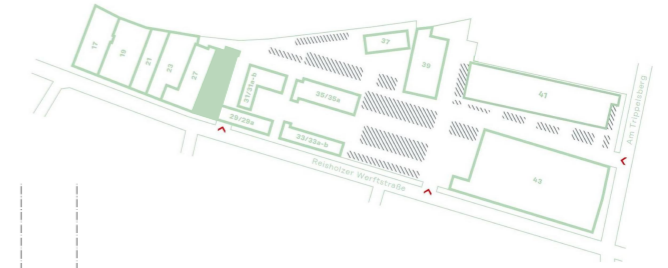
# GEBÄUDE NR. 25A

## Fläche

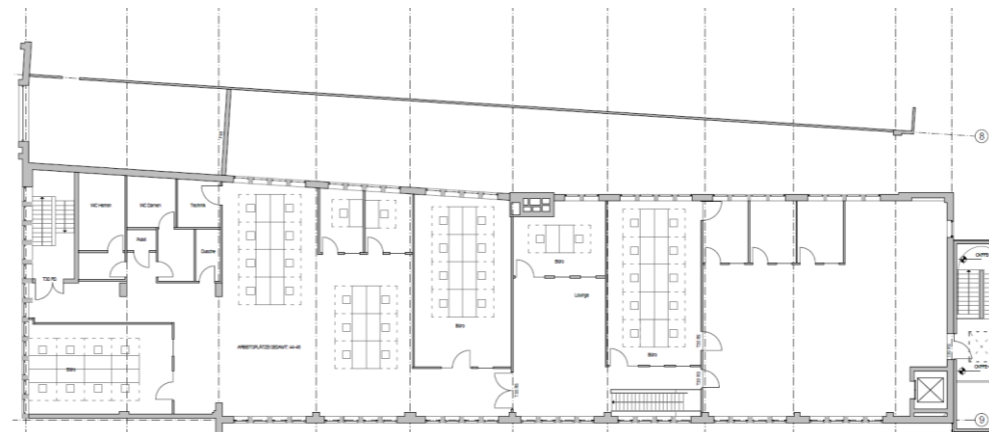
Größe	2 Etagen je rd. 800m <sup>2</sup> - Gesamtmietfläche 1.600 m <sup>2</sup>
Stockwerk	1. OG und 2. OG
Verfügbarkeit	Ab sofort
Mietzins	Ab 12,90 €/m <sup>2</sup>
Vorauszahlungen	3,50 €/m <sup>2</sup> inkl. Heizkosten

## 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



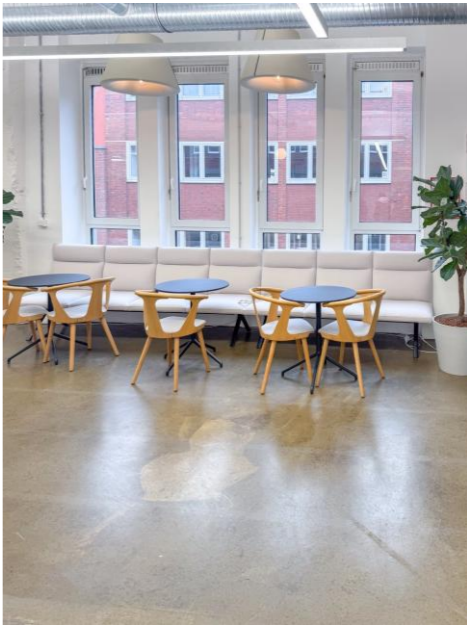
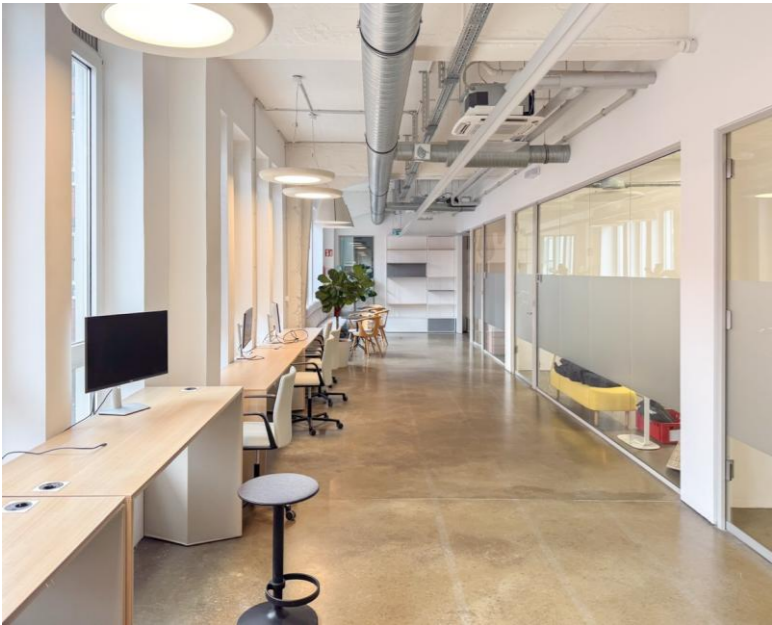
# GEBÄUDE NR. 25A - VISUALISIERUNG



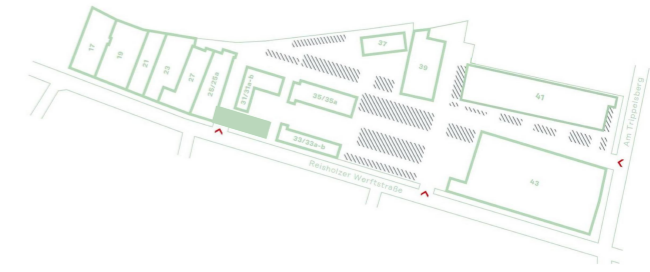
# GEBÄUDE NR. 25A - VISUALISIERUNG



# GEBÄUDE NR. 25A - BILDER



# GEBÄUDE NR. 29

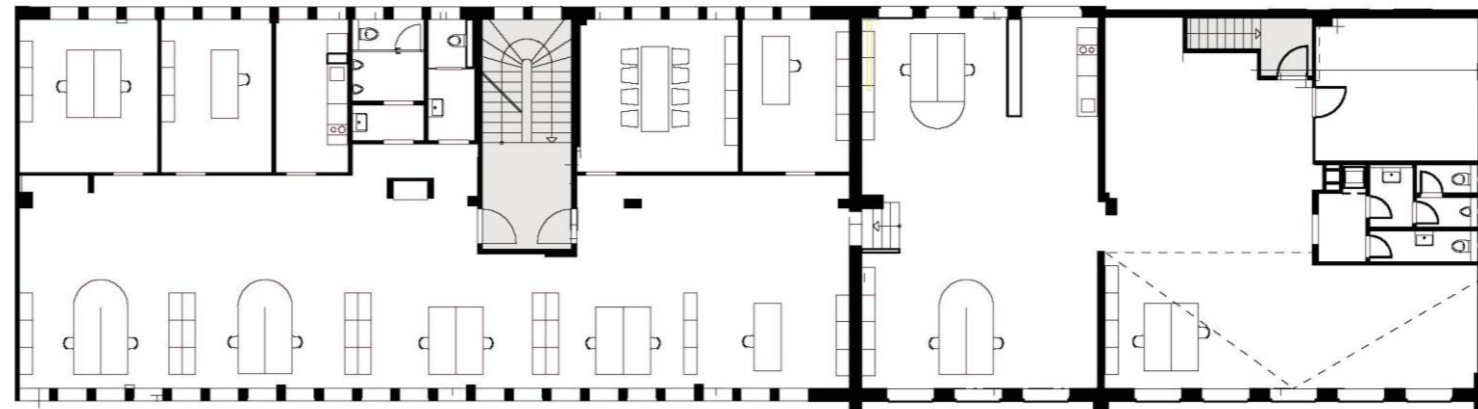


## Fläche

Größe	ca. 422 m <sup>2</sup>
Stockwerk	2. OG
Verfügbarkeit	Ab sofort
Mietzins	Ab 11,80 €/m <sup>2</sup>
Vorauszahlungen	4,20 €/m <sup>2</sup> 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



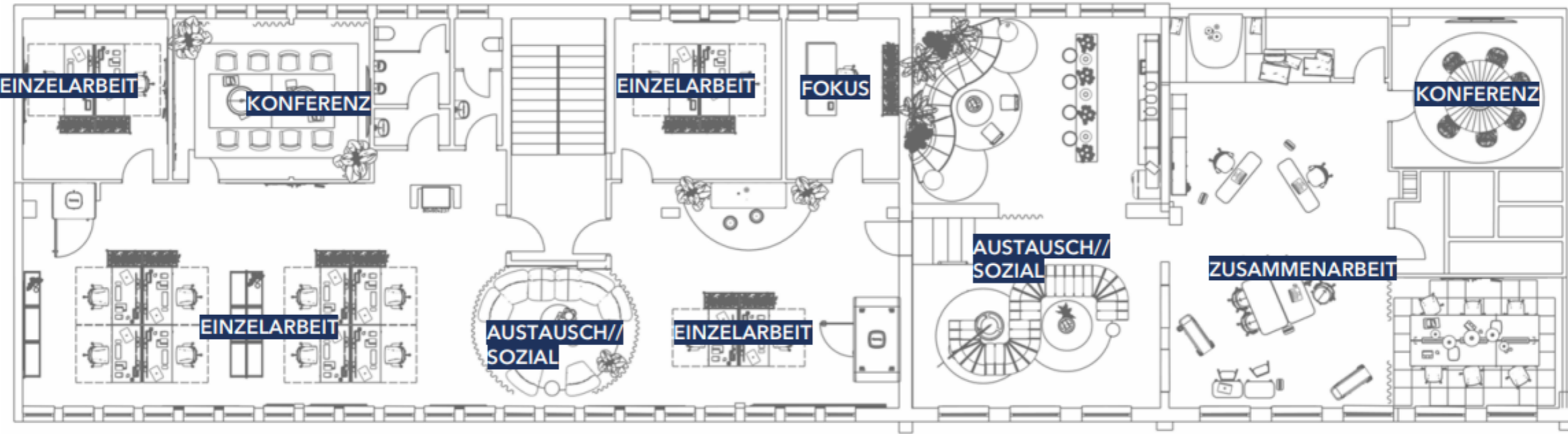
# GEBÄUDE NR. 29



# GEBÄUDE NR. 29



# GEBÄUDE NR. 29 - BEISPIELBELEGUNG



# GEBÄUDE NR. 29 - VISUALISIERUNG



# GEBÄUDE NR. 29 - VISUALISIERUNG



# GEBÄUDE NR. 29 - VISUALISIERUNG



# GEBÄUDE NR. 29 - VISUALISIERUNG

ZUSAMMENARBEIT//  
WORKSHOP



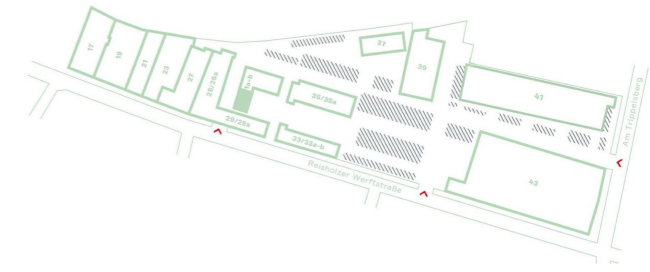
# GEBÄUDE NR. 31

## Fläche

Größe	ca. 130 m <sup>2</sup>
Stockwerk	1. OG
Verfügbarkeit	Ab sofort
Mietzins	Ab 12,50 €/m <sup>2</sup>
Vorauszahlungen	3,50 €/m <sup>2</sup> 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





# GEBÄUDE NR. 33



# GEBÄUDE NR. 33



# 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

Unsere Datenschutzinformationen finden Sie unter [beos.net/datenschutzinformationen](https://beos.net/datenschutzinformationen)



# 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](http://www.beos.net) oder [www.berem.net](http://www.berem.net)

weiter denken