

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 Neubau Werkhalle 2023
/ Grundstücksfläche:	rd. 38.740 m ²
/ Gebäudemietfläche	rd. 27.200 m ² (davon 3.646 m ² Neubau)
/ Gebäudestruktur:	14 Gebäudeteile
/ Anzahl Mieter:	29
/ Nutzungen:	Corporate- und non-corporate Events, Fitnessstudio, Büro, Industriebäckerei, Lager, Service und Showroom
/ Hauptmieter:	spaces mgt, FitX Deutschland und puratos



RHEINHÖFE

Lage

02



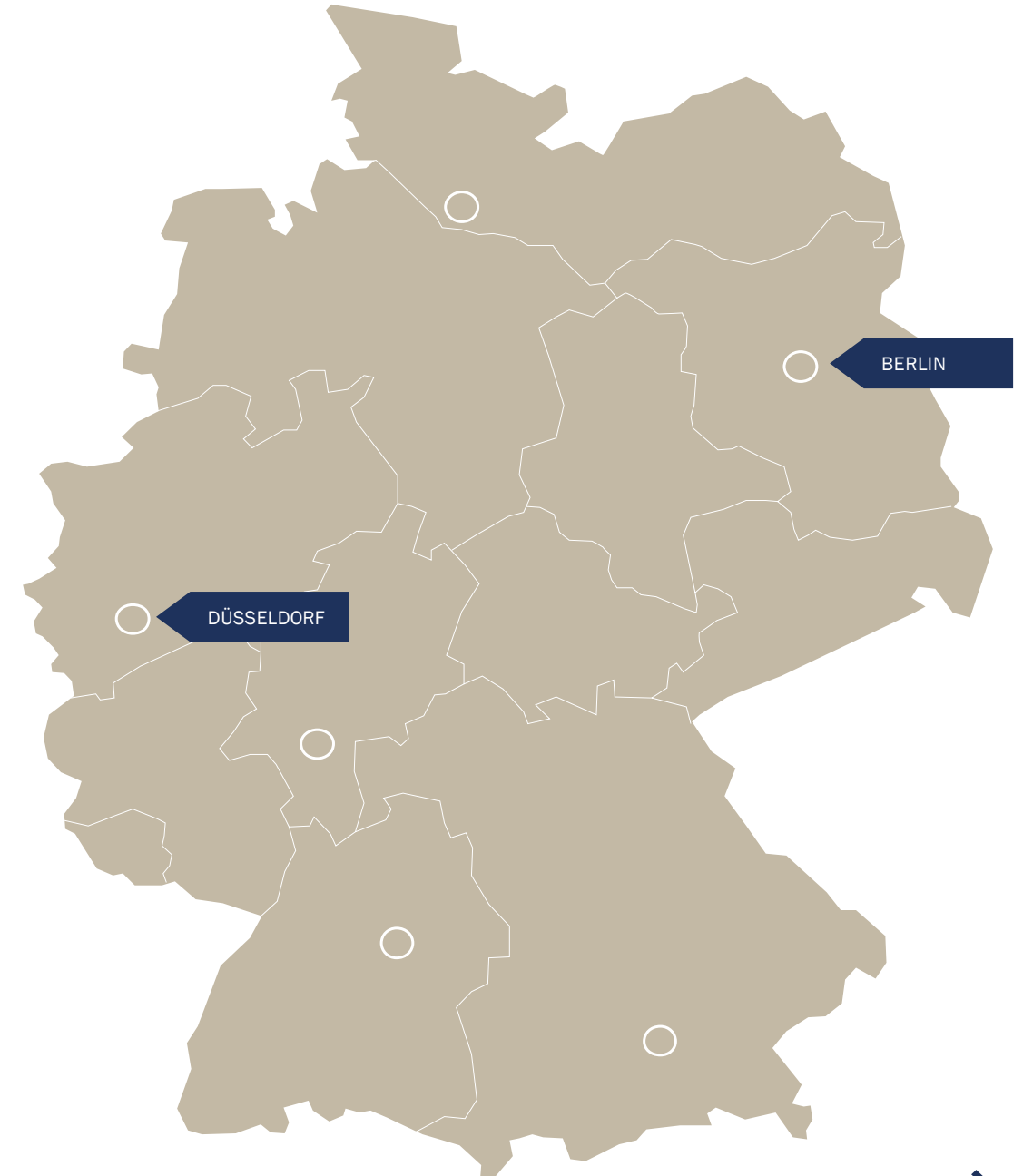
DÜSSELDORF

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

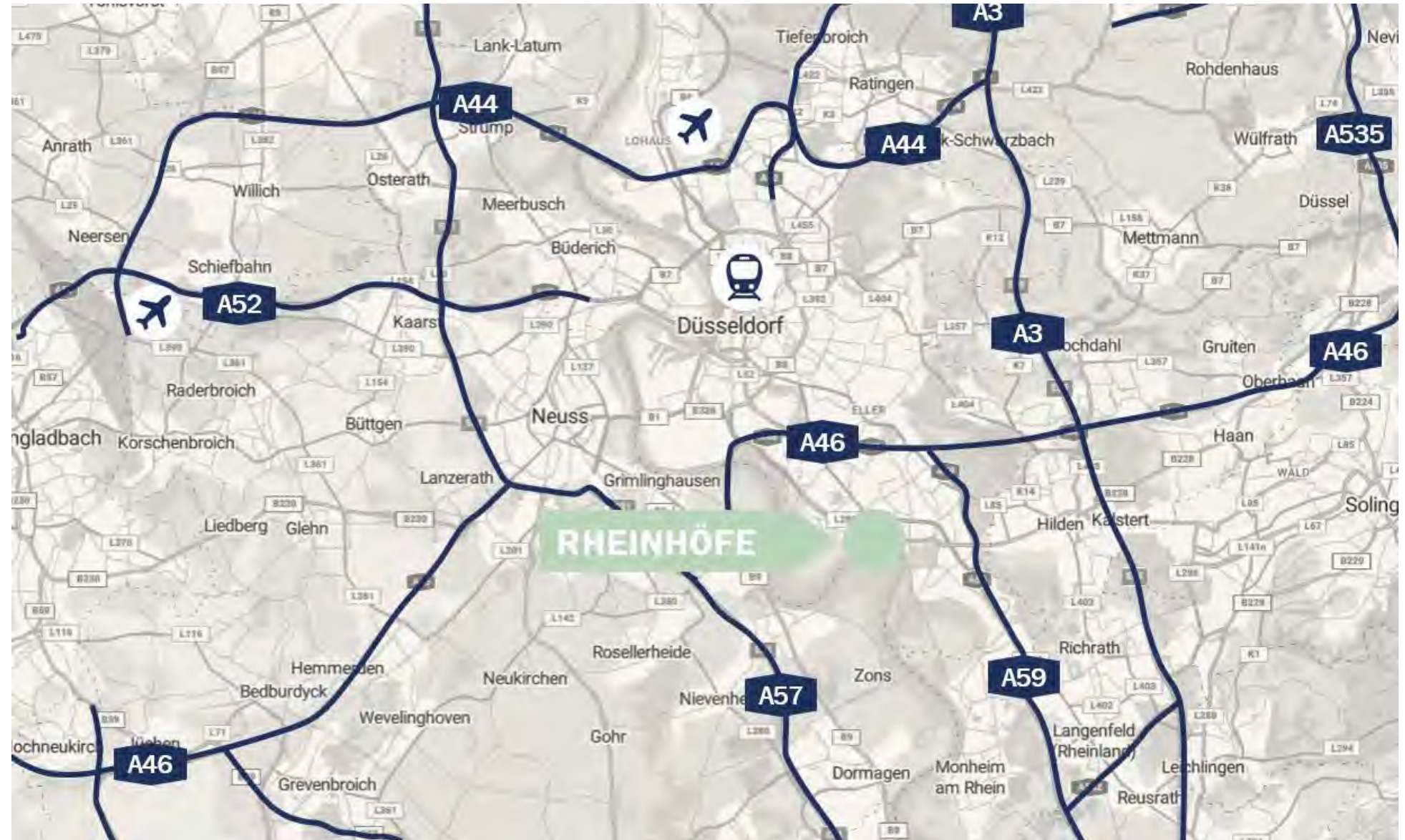
Umliegende Flughäfen (CGN, DUS, MGL) sind in einer Zeitspanne von 20-30 Minuten mit dem Pkw erreichbar



Flughafen



Hauptbahnhof



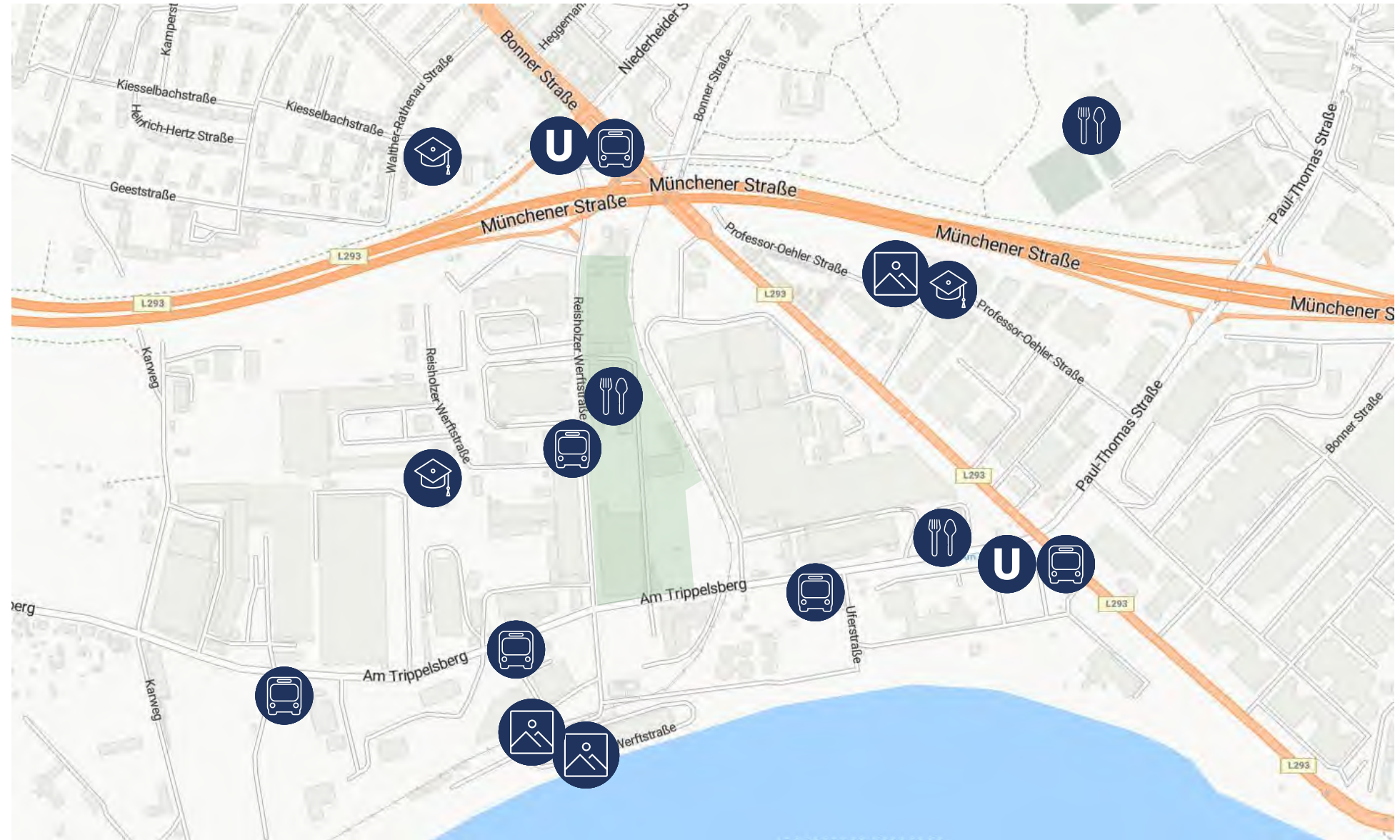
UMGEBUNGSPLAN – MIKRO

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



Flächenübersicht

03



LAGEPLAN



Freie Flächen:

- / Geb. 25a – Bürofläche | 1.600 m² über 2 Etagen
- / Geb. 29 – Bürofläche | 420 m²
- / Geb. 31 – Bürofläche | 130 m²
- / Geb. 33 – Büro-, Ausstellungs- und Lagerflächen | 553 m²

/ Die Mieter der Rheinhöfe

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



RHEINHÖFE



RHEINHÖFE

Mietflächen

04



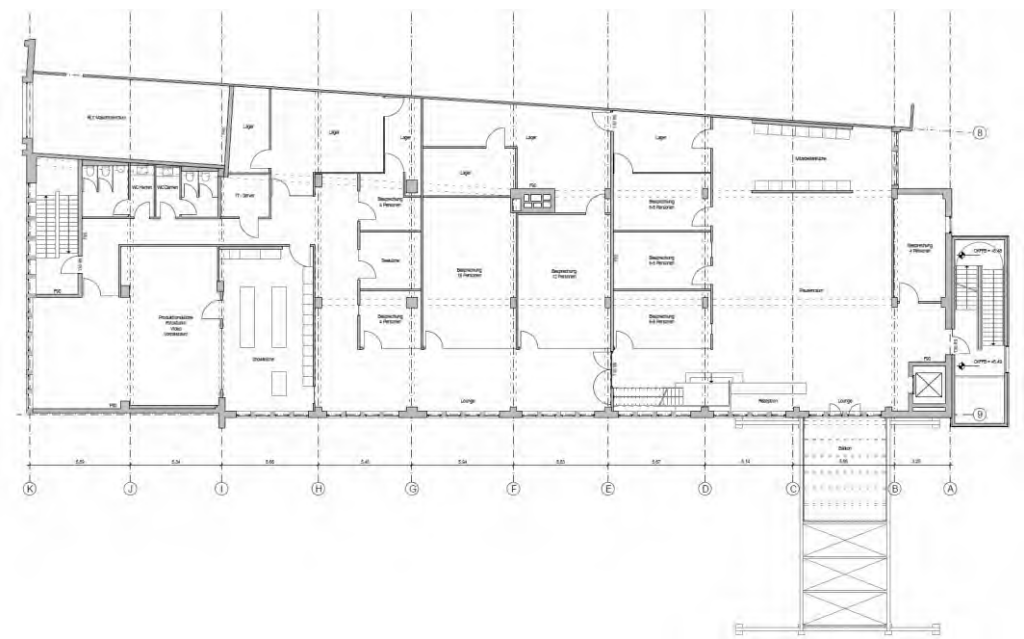
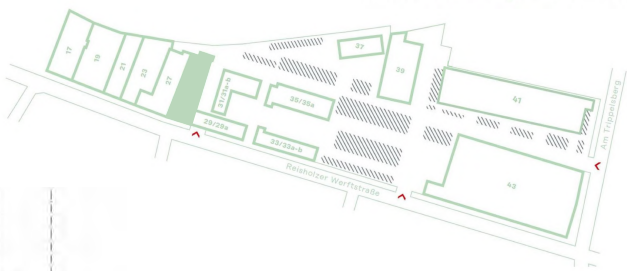
GEBÄUDE NR. 25A

Fläche

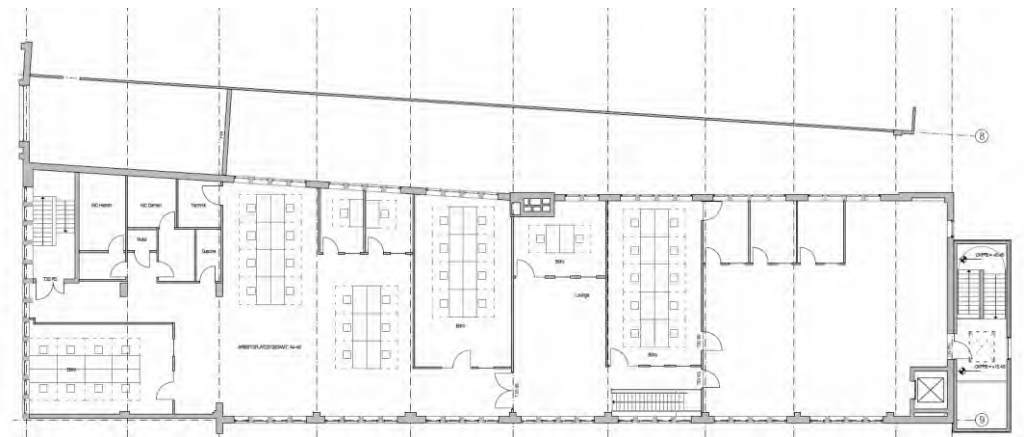
Größe	2 Etagen je rd. 800m² - Gesamtmietfläche 1.600 m²
Stockwerk	1. OG und 2. OG
Verfügbarkeit	Ab sofort
Mietzins	Ab 12,90 €/m²
Vorauszahlungen	3,50 €/m² inkl. Heizkosten

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. 25A - BILDER

RHEINHÖFE



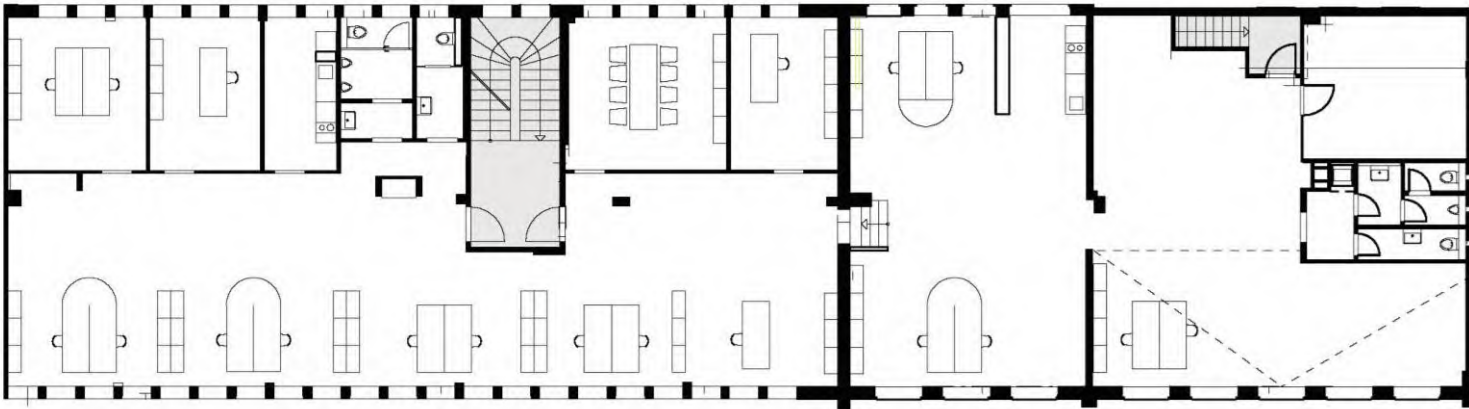
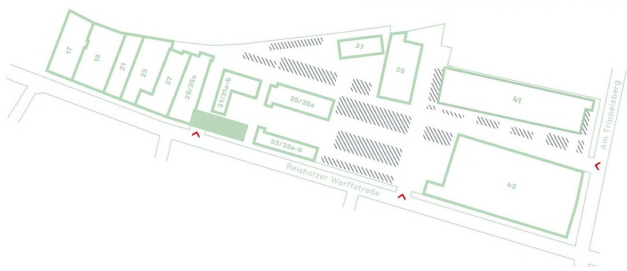
GEBÄUDE NR. 29

Fläche

Größe	ca. 422 m²
Stockwerk	2. OG
Verfügbarkeit	Ab sofort
Mietzins	Ab 11,50 €/m²
Vorauszahlungen	4,20 €/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

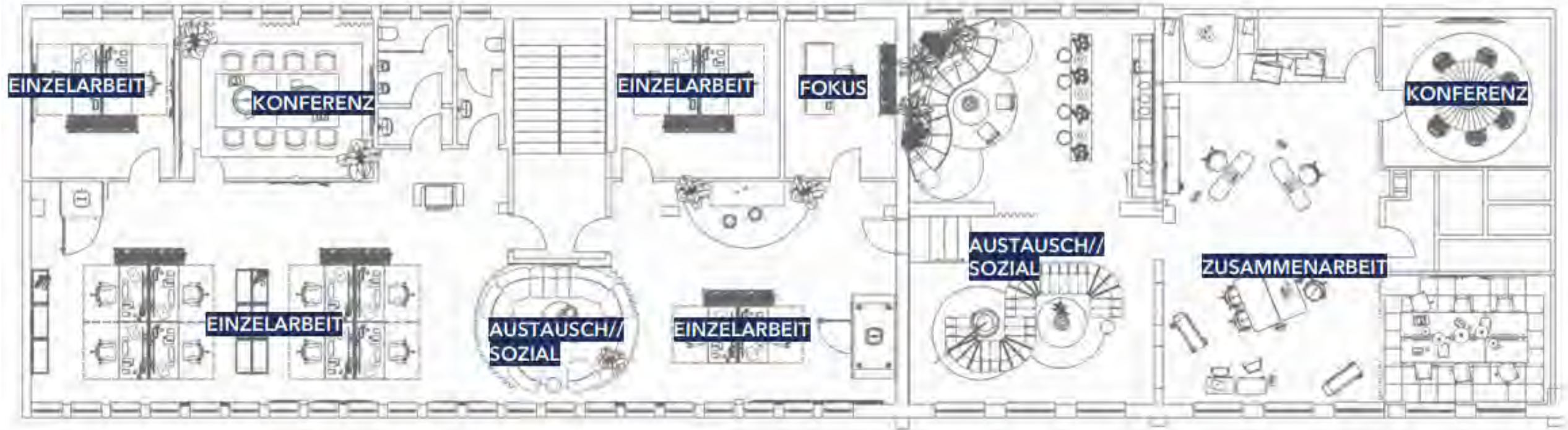


GEBÄUDE NR. 29

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



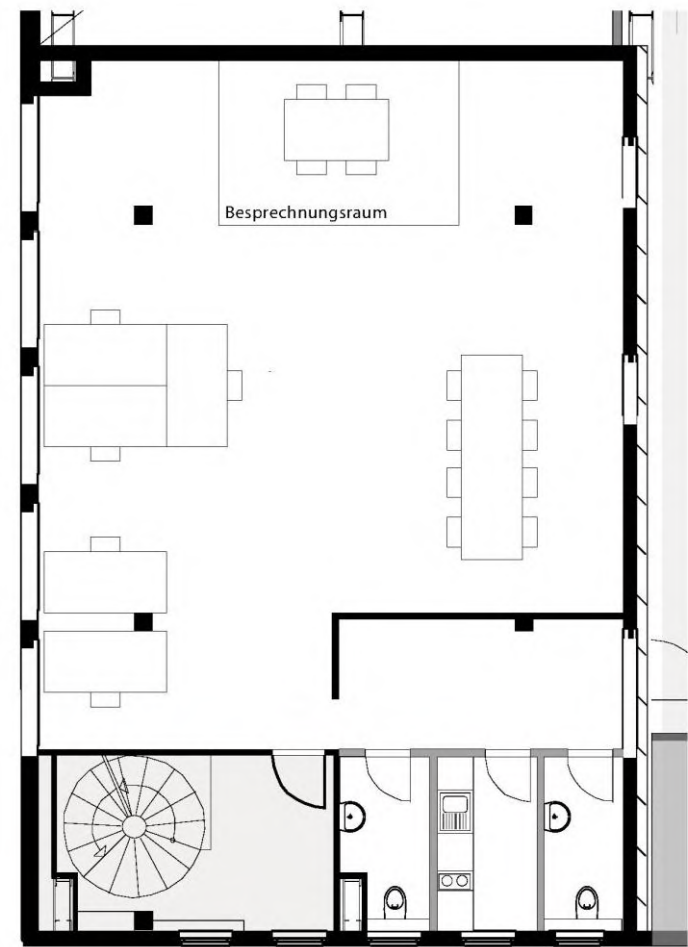
GEBÄUDE NR. 31

Fläche

Größe	ca. 130 m²
Stockwerk	1. OG
Verfügbarkeit	Ab sofort
Mietzins	Ab 11,50 €/m²
Vorauszahlungen	3,50 €/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



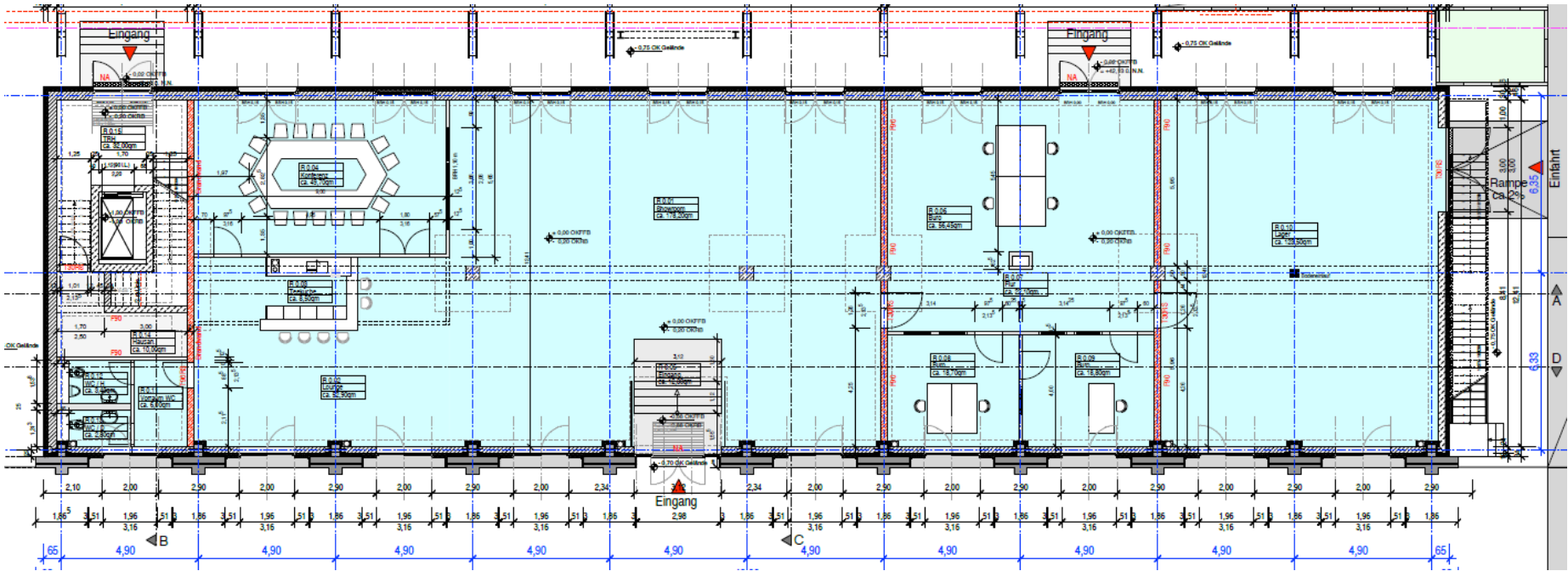
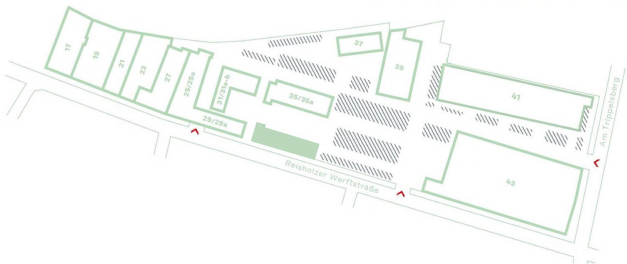
GEBÄUDE NR. 33

Fläche

Größe	ca. 553 m ² davon: - 120 m ² Lager - 433 m ² Büro-, Sanitär- und Showroomfläche
Stockwerk	EG
Verfügbarkeit	Ab sofort
Mietzins	Ab 13,00 €/m ²
Vorauszahlungen	2,20 €/m ² 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

RHEINHÖFE



WEITERE IMPRESSIONEN



KONTAKT

Ansprechpartnerin

Sandra Sievernich – Senior Projektmanagerin

BEOS AG · Niederlassung Rhein-Ruhr

Clever Str. 36 · 50668 Köln

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



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