

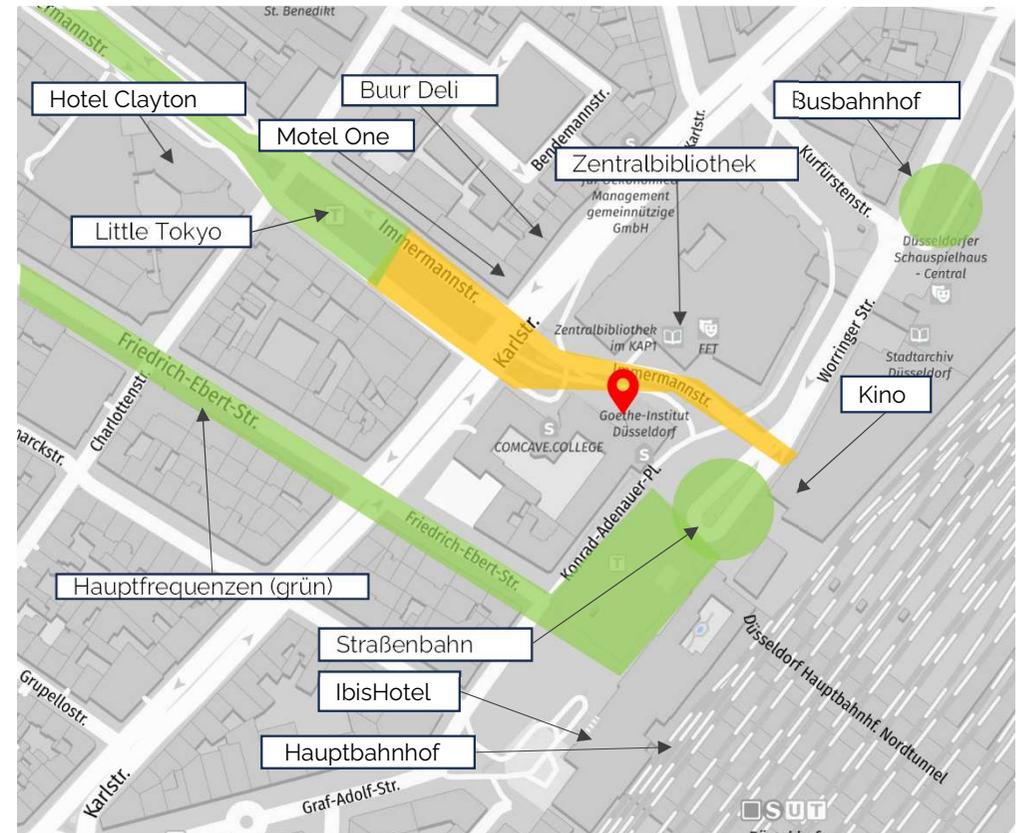
**Exposee  
Immermannhof  
Düsseldorf**

## One-Pager

- Sehr gute Lage
- Auf der Immermannstraße gegenüber der Zentralbibliothek
- 244m<sup>2</sup> Erdgeschossfläche
- Zusatzflächen bis 100 qm im UG möglich
- Großzügige Außengastronomiemöglichkeiten auf zwei Seiten
- Anbindung an „Little Tokyo“/Immermannstraße
- Optimale Sichtbeziehung
- Zwei Eingänge
- Zahlreiche Frequenzbringer in direkter Nähe (z.B. Zentralbibliothek, Kino, Hauptbahnhof)
- Perfekte Anbindung an den ÖPNV und Fernverkehr
- Zahlreiche Parkflächen im Objekt und in unmittelbarer Objektumgebung
- Sehr große Fensterfront auf drei Seiten
- Individueller Ausbau durch den Eigentümer (siehe Detailbeschreibung)

**Miete:** 23-25 Euro zzgl. MwSt./qm

**Nebenkosten:** 3,90 Euro zzgl. MwSt. /qm



## Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung
2. Allgemeine Informationen
3. Technische Informationen
4. Kaufmännische Rahmenbedingungen
5. Standort
6. Potenziale
7. Fotos
8. Grundrisse
9. Kontakt

Das Exposee wurde von Progacon auf der Grundlage der Informationen des Eigentümers erstellt und basiert auf Informationen und Quellen, die Progacon für zuverlässig erachtet, aber für deren Genauigkeit, Aktualität, Vollständigkeit und Richtigkeit Progacon keine Gewähr übernimmt.

## Beschreibung der Immobilie / Standort

### Zukünftige Gastronomiefäche in hochfrequenter Lage im Herzen von Düsseldorf

Die Fläche befindet sich am Anfang der Immermannstraße, in direkter Anbindung an die Straßenbahnhaltestelle Bahnhof. Das Gebäude Immermannhof wird ausschließlich gewerblich genutzt. Es verfügt über 6 Etagen.

Es handelt sich um eine Top – Lage im Stadtzentrum mit überproportional hoher Kundenfrequenz (siehe Übersicht der Frequenzen und Frequenzbringer). Besonders hervorzuheben ist der Bezug und die Sichtbeziehung zur sehr erfolgreichen Gastronomie auf der Immermannstraße mit hohen Abendfrequenzen. In der Nachbarschaft finden sich darüber hinaus verschiedene weitere Erfolgskonzepte, wie das Buur Deli.

In Bezug auf die Hauptfrequenzen des Bahnhofs befindet sich das Objekt in direkter Sichtbeziehung, aber in einem geschützten Randbereich.

Diverse Arbeitgeber, Schulungs- und Freizeiteinrichtungen befinden sich im direkten und erweiterten Umfeld.

Der Standort verfügt nicht nur über eine besondere Anbindung an die Öffentlichen Verkehrsmittel, sondern ebenfalls über ein Parkhaus im Gebäude.

## Beschreibung der Fläche

### **Multifunktional Fläche mit 3 großen Fensterfronten und attraktivem Außenbereich**

Die an drei Seiten verglaste Erdgeschossfläche in präserter Ecklage verfügt über 244 individuell aufteilbare Quadratmeter mit einer imposanten Deckenhöhe von ca. 5 Metern und zwei Eingängen. Je nach Nutzungskonzepten ist eine Teilung möglich.

Ein umfangreicher Ausbau der Fläche erfolgt durch den Eigentümer (Details siehe unten). Eine separate Lagerfläche kann bei Bedarf im Keller angemietet werden (Wasser/Abwasser möglich).

Das Objekt verfügt zusätzlich über eine attraktive gastronomisch nutzbare Außenfläche des Eigentümers (keine zusätzliche Nutzungsgebühr) mit Blickachse zur Immermannstraße, Motel One und Zentralbibliothek. Durch den Baumbestand ergibt sich eine am Standort konkurrenzlose urbane Verweilqualität.

Eine außenwerbliche Darstellung mit Sichtbezug in bis zu 4 Richtungen können erstellt werden.

## 2. Allgemeine Informationen

Allgemeine Informationen zum Objekt	
Beschreibung des Objektes	Innerstädtisch bekanntes Gebäude am Bahnhof
Adresse	Immermannstraße 65 a-d, 40210 Düsseldorf
Gesamtanzahl Etagen des Gebäudes	EG zzgl. 6. OG
Baujahr	1985
Objektzustand	angemessen und gepflegt

Allgemeine Informationen zur Fläche	
Beschreibung	Ecklage am Vorplatz des Hauptbahnhofs
Lage	Randlage mit diversen attraktiven Frequenzbringern
Art / Konzession	Nutzungsänderung, Konzession individuell
Etage(n)	1 Etage, EG Ecklage
Größe Erdgeschoss	244 qm
Größe Gastraum	individuell
Größe Nebenflächen	individuell
Tageslichtanbindung auf Nebenflächen	bei Bedarf darstellbar
Größe gesamt	244qm, weitere Flächen bis 100 qm im UG möglich
Fensterfront in m	ca. 35 Meter
Außengastronomie möglich	ja
Größe Außengastronomie	ca 100 qm
Windschutz / Windsituation	Möglich
Beheizbar	Möglich
Vom wem mietbar	Eigentümer, individuell verhandelbar
Wohnbebauung oberhalb im Gebäude	nein
Parkplätze	Im Gebäude, gegen Gebühr
Zentrale Gemeinschaftssozialräume	nicht vorhanden
Zustand	Renovierungsbedürftig

Ausbauzustand	Trockenbau, Toiletten, Boden in WC und Küche, Raumluf, Brandschutz, Entfluchtung, Nutzungsänderung, zentrale Übergabepunkte
Verfügbar ab	sofort
Letzte Modernisierung	./.
Anlieferungsmöglichkeiten	ebenerdig am Objekt
Bindungen	keine
Teilungsmöglichkeiten	ja, nach individueller Absprache
Anzahl Räumlichkeiten	individuell
Überdachter Eingang	Haupteingang ja
Ebenerdig / barrierefrei	ja
Müllfläche	teilweise zentraler Müllraum, Rest in Lager auf Fläche
Keller	Kellerflächen können zusätzlich angemietet werden (6,50 Euro/qm), keine direkte Anbindung an die Mietfläche - Installation Wasser/Abwasser möglich
Toiletten / Behinderten WC vorhanden	individuell, Herstellung durch Eigentümer, falls baurechtlich erforderlich
Anzahl Toiletten	individuell, Herstellung durch Eigentümer
Besonderheiten	Fläche verfügt über umfangreiche Glasfront, attraktive Deckenhöhen (ca. 5 Meter) und mehrere Zugänge. Ausbau individuell nach Mieteranforderung möglich. Attraktiver Außenbereich auf Vermietergrundstück möglich.

### 3. Technische Informationen

Technische Informationen	
Heizungsart	Fernwärme
Energiebedarf Wärme	121,5 kWh/m <sup>2</sup> /a
Energiebedarf Strom	96,1 kWh/m <sup>2</sup> /a
Energiebedarf Gas	./.
Energieausweis	Vorhanden
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Maximal verfügbare Leistung Strom	>70 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Maximal verfügbare Leistung Gas	./.
Wasser / Gasanschlüsse	Nach Abstimmung
Abwasser / mit Hebeanlage	Nach Abstimmung
Lüftung Gastraum (getrennte Zu- und Abluft)	individuell durch Eigentümer
Lüftungsmotoren / wenn ja wo	individuell abzustimmen
Menge Raumlftwechsel	individuell abzustimmen
Lüftung Nebenräume und Toiletten	individuell abzustimmen
Küche	individuell abzustimmen
Gasanschluss Küche	nicht vorhanden
Zu- / Abluft Küche	individuell durch Eigentümer
Steigeschächte vorhanden	nein
Bodenabläufe Küche	individuell durch Eigentümer, soweit machbar
Menge Fettabluft	durch Mieter, nur Plasma, Induktion oder ähnlich möglich
Abwasser mit Fettabscheider	durch Mieter, mobile/teilmobile Lösung erforderlich
Größe Fettabscheider/Modell/mit Hebeanlage	s.o.
Kühlhäuser	nein
Klimaanlage	nein
Aufzüge	nur bei Nutzung UG Flächen
Öffenbare Fensterfront	nein
Bodenbelag	durch Mieter, außer in WC und Küche

Verfügbare Internetgeschwindigkeit	Unterschiedliche Anbieter im Objekt vorhanden u.a. Glasfaseranschluss
Schallschutzdecke vorhanden	nein
Brandschutz	durch Eigentümer
Entfluchtung	durch Eigentümer
Baugenehmigung/Nutzungsänderung	durch Eigentümer

#### 4. Kaufmännische Rahmenbedingungen

<b>Kaufmännische Rahmenbedingungen</b>	
Miete	23-25 Euro zzgl. MwSt./qm, je nach Details Ausbauzustand
Nebenkosten	3,90 Euro zzgl. MwSt. /qm
Heizungsbedarf in Nebenkosten enthalten	1,90 Euro zzgl. MwSt./ qm
Mietkaution	3 bis 5 Monate, abhängig von der Bonität
Mögliche Vertragslaufzeiten	10 Jahre plus 2 x 5 Jahre Option
Provision	durch Eigentümer
Investitionen Vermieter	In Abhängigkeit Gesamtpaket Umbau oder Baukostenzuschuß möglich
Besonderheiten	Konzeptqualität und Bonität für Anmietung relevant, mietfreie Zeit möglich

## 5. Standort

### Objektumfeld

- Der Immermannhof befindet sich zwischen dem Bahnhof und der Immermannstraße
- Großer belebter Bahnhofsvorplatz mit hoher Frequenz durch den Pendlerverkehr
- Multikulturelles Umfeld mit mehreren Geschäften, Dienstleistungen und Gastronomiekonzepten
- Diverse Zielgruppen erreichbar (Schwerpunkt Bildung nutzbar, wenig Wohnen im Umfeld)
- Positive gastronomische Entwicklung
- Die Immermannstraße ist berühmt als „Little Tokyo“ mit vielen asiatischen Konzepten

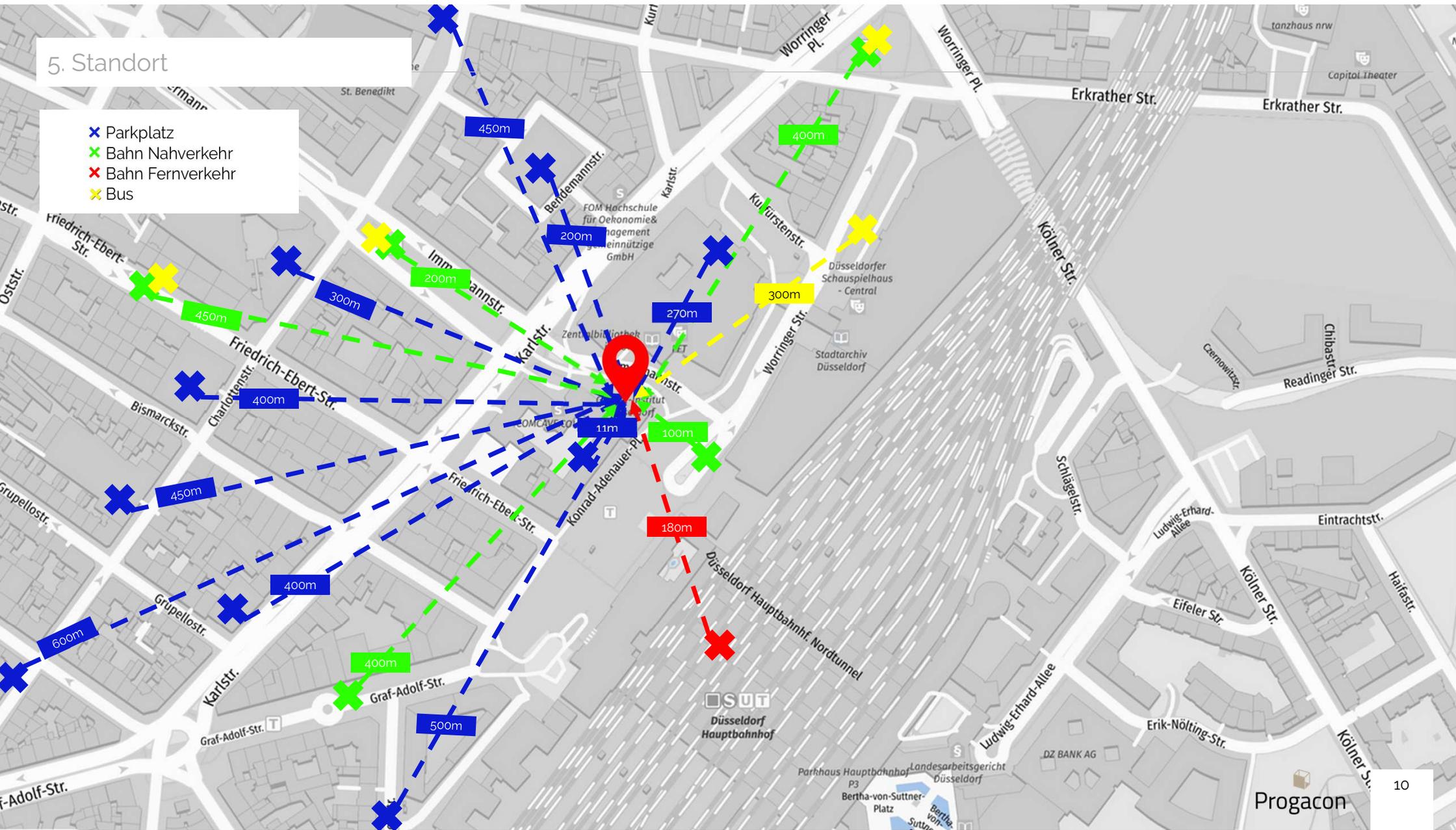
### Objekt

- Büro und Geschäftshaus
- Gesamtmietfläche 22.000 qm
- Mieter OG's überwiegend aus den Bereichen Gesundheit, Versicherung, Schulung
- Mieter EG z.B. Sparkasse, Postbank, DSL-Bank, Gastronomie



## 5. Standort

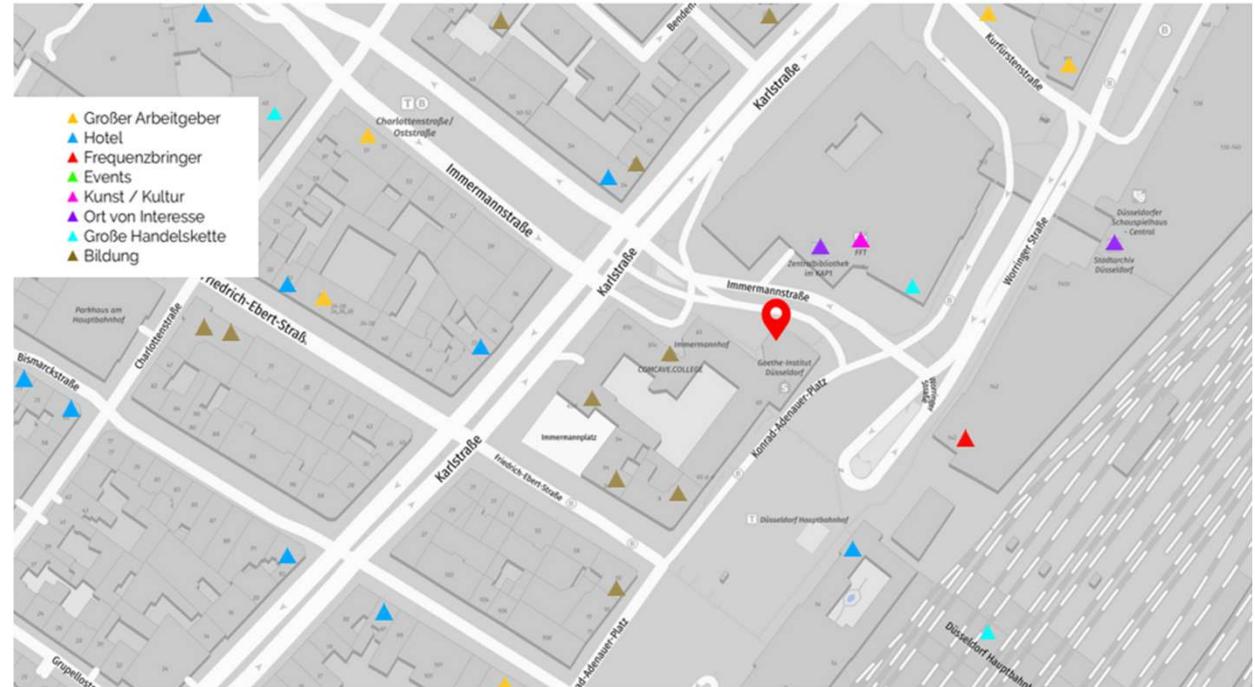
- ✕ Parkplatz
- ✕ Bahn Nahverkehr
- ✕ Bahn Fernverkehr
- ✕ Bus



## 6. Potenziale

### Kopplungspotenziale

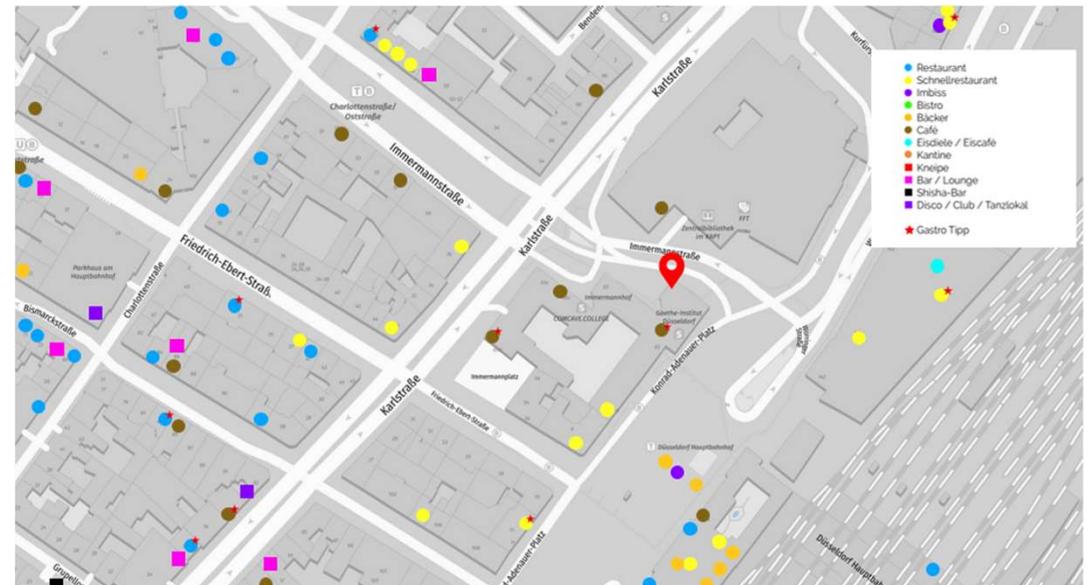
- Hervorragende Erreichbarkeit
- Entwicklung des Umfeldes in den letzten Jahren sehr positiv
- Tagesumsatzpotenziale sehr hoch, die Abendpotenziale attraktiv
- Touristen und Geschäftsreisende als Kopplungspotenziale durch Anzahl an Hotels und Geschäftszentren
- Zielgruppenschwerpunkt Bildung nutzbar
- Wenig Wohnen
- Hervorragende Sichtbarkeit und große Fensterfronten
- Sehr gute Sichtbeziehungen
- Außengastronomie als Alleinstellung
- Hohe Zahl an Frequenzbringern im Umfeld



## 6. Potenziale

### Gastronomie

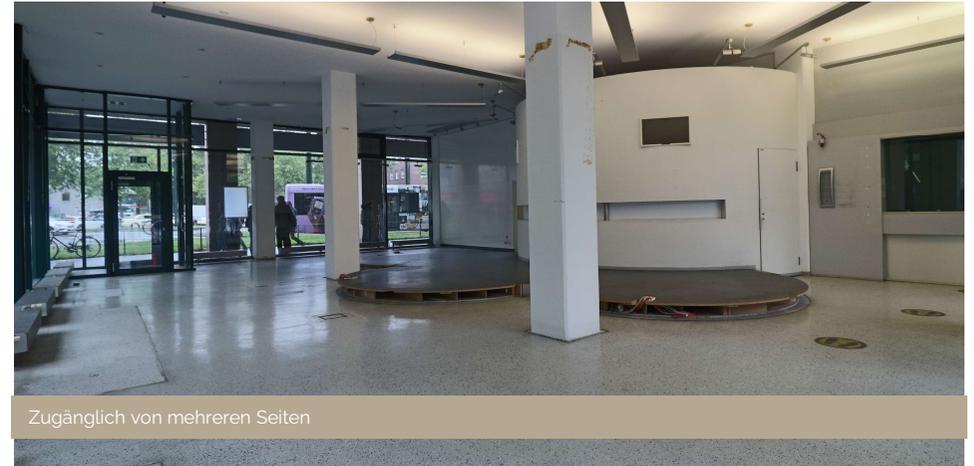
- „Little Tokyo“ auf der Immermannstraße als besonderer Hotspot
- Außengastronomiefläche als „Alleinstellung“
- Aktuell Bahnhof und Umfeld überwiegend Schnellrestaurants/Imbiss - Qualifizierungspotenzial
- Standortunerwartete Konzepte in naher Umgebung: Buur Deli
- Überproportional viele Objekte gut bis sehr gut bewertet



## 7. Fotos

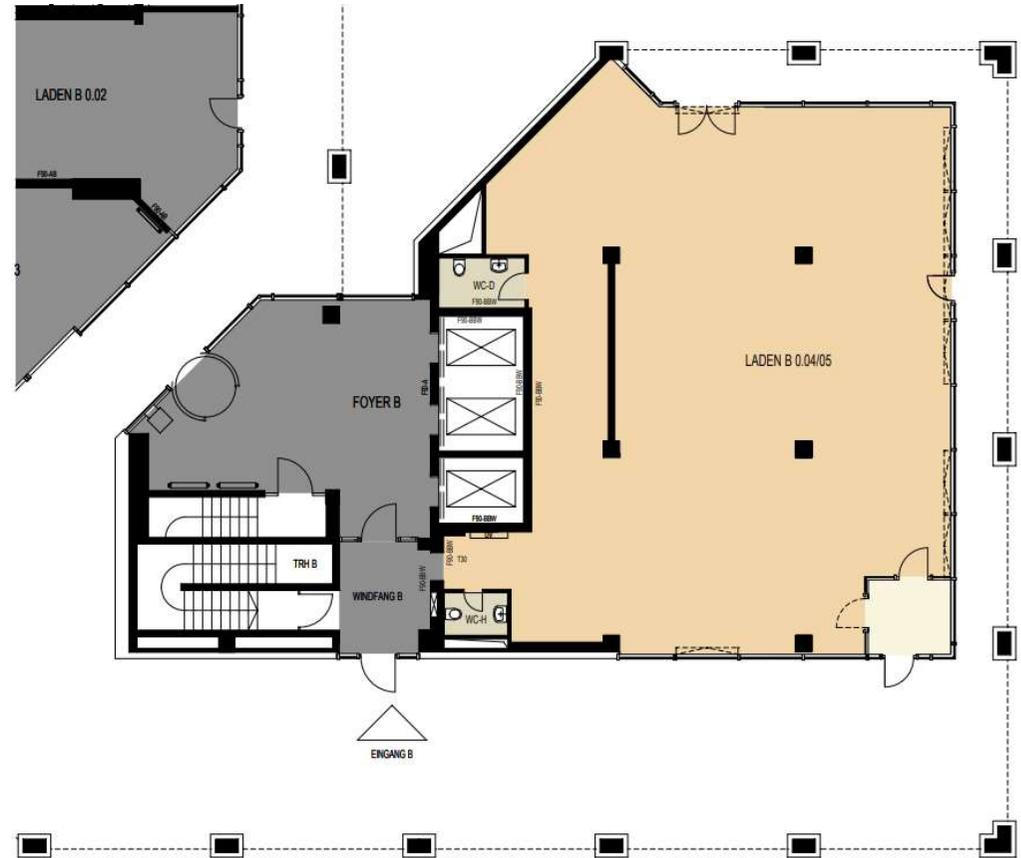
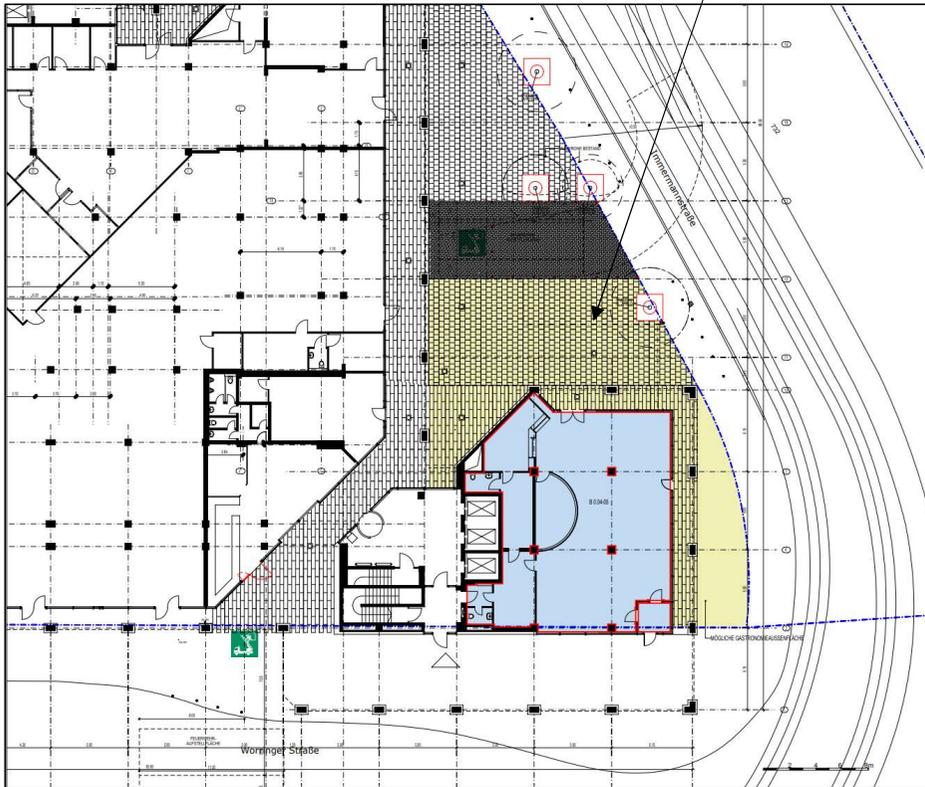


## 7. Fotos



# 8. Grundrisse

Max. Gastronomieaußenfläche



\* Fläche gegebenfalls auch teilbar

## 9. Kontakt

### **Ansprechpartner**

Progacon  
Fun Concept GmbH  
Montanusstr. 4  
51399 Burscheid  
+49 2174 74740



Holger Madel  
madel@progacon.de  
+49 163 7474701

