Immobilien-Partner
Rhein-Ruhr

EXPOSÉ

Repräsentative Büroetage in gepflegtem Bürogebäude - flexibel anmietbar!

ECKDATEN

Objektart: Bürofläche

Adresse: 46535 Dinslaken

Baujahr: 1958

Bürofläche (ca.): 172 m²

Gesamtfläche (ca.): 238 m²

Nebenkosten (ca.): 942,- €

Warmmiete (ca.): 3.332,- €

Aufzug: Personenaufzug

Energieausweis: Verbrauchsausweis

Kaltmiete € 2.380,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien-Partner Rhein-Ruhr
Kurt-Schumacher-Str. 228 - 46539 Dinslaken - T 02064 456658-0
info@mustermann-immobilien.de - www.mustermann-immobilien.de

Eckdaten

> Bürofläche
> Dinslaken
> 172 m² Fläche
> Objektnummer: 25001631

Objekteckdaten:

Objektart	Bürofläche
Adresse	46535 Dinslaken
Baujahr	1958
Bürofläche (ca.)	172 m²
Gesamtfläche (ca.)	238 m²
Kaltmiete	2.380,- €
Nebenkosten (ca.)	942,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	3.332,- €
Kaution	3 Bruttomonatsmieten zzgl. der gesetzlichen MwSt.
Aufzug	Personenaufzug
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert	83,70 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2036-07-22
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Stromwert	34.70 kWh / (m²*a)
Energieausweis Wärmewert	70.09 kWh / (m²*a)
Energieausweis Baujahr	1958
Energieausweis Gebäudeart	Gewerbe
Preise zzgl. MwSt.	ja
Unterkellert	ja
Bodenbelag	Teppich
Ausstattung	STANDARD
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Mieter	1,19 Kaltmieten inkl. der gesetzlichen MwSt.

Objektbeschreibung:

Wichtiger Hinweis vorab: Die angegebenen Mietkosten und Flächenangaben beziehen sich auf die Fläche im Erdgeschoss. Derzeit sind noch zwei weitere Büroetagen im 1. und 2. Obergeschoss verfügbar. Nähere Informationen zu den verfügbaren Flächen und den jeweiligen Mietkonditionen finden Sie im nachfolgenden Text.

In einem gepflegten und repräsentativen Bürogebäude stehen drei attraktive Büroetagen zur Vermietung. Die Flächen eignen sich ideal für Unternehmen, Freiberufler und Dienstleister, die einen professionellen Unternehmensstandort mit angenehmem Arbeitsumfeld und flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten suchen.

Die Büroetagen können sowohl einzeln als auch in Kombination angemietet werden. Dadurch lässt sich die passende Flächengröße individuell an Ihren betrieblichen Bedarf anpassen.

Verfügbare Büroflächen:

Erdgeschoss: ca. 238 m²

1. Obergeschoss: ca. 257 m²

2. Obergeschoss: ca. 262 m²

Das Gebäude überzeugt durch seinen gepflegten Gesamteindruck und seine repräsentative Ausstrahlung. Neben dem nicht barrierefreien Haupteingang steht ein seitlicher, stufenloser Zugang zum Gebäude zur Verfügung, über den der Aufzug bequem erreichbar ist. Dieser ermöglicht einen komfortablen und barrierearmen Zugang zu den einzelnen Büroetagen.

Jede Etage verfügt über zwei WC-Anlagen sowie einen separaten Raum, der sich hervorragend zur Einrichtung einer Teeküche eignet.

Die Büroflächen sind in unterschiedlich große Räume aufgeteilt und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Während einige Räume durch Verbindungstüren miteinander verbunden sind, verfügen andere über separate Zugänge. Diese Aufteilung ermöglicht eine flexible Nutzung und bietet gute Voraussetzungen, um die Räumlichkeiten an die individuellen Anforderungen Ihres Unternehmens anzupassen.

Mietkonditionen

Kaltmiete: 10,00 EUR/m² monatlich zzgl. gesetzlicher MwSt.

Nebenkosten: 4,00 EUR/m² monatlich zzgl. gesetzlicher MwSt.

Heizkosten: bereits in den Nebenkosten enthalten (2,00 EUR/m² monatlich)

Ihr neuer Unternehmensstandort!

Ob eine einzelne Büroetage oder die Anmietung mehrerer Etagen - hier erwarten Sie gepflegte Räumlichkeiten mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und flexiblen Gestaltungsperspektiven.

Auf Wunsch können die Büroflächen vor Mietbeginn nach den individuellen Vorstellungen des Mieters renoviert, modernisiert oder neu gestaltet werden. Die entsprechenden Arbeiten werden vom Eigentümer übernommen; auf Grundlage des gewünschten Umfangs und der damit

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien-Partner Rhein-Ruhr
Kurt-Schumacher-Str. 228 - 46539 Dinslaken - T 02064 456658-0
info@mustermann-immobilien.de - www.mustermann-immobilien.de

Eckdaten

> Bürofläche
> Dinslaken
> 172 m² Fläche
> Objektnummer: 25001631

verbundenen Kosten wird ein entsprechend angepasstes Mietpreisangebot erstellt.

Nutzen Sie die Gelegenheit, Ihren neuen Unternehmensstandort nach Ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung.

Ausstattung:

Ausstattung und Raumaufteilung - funktional, gepflegt und vielseitig nutzbar!

Alle Büroetagen sind durch eine Glastür vom Treppenhaus getrennt. Dadurch entstehen klar abgegrenzte Bürobereiche, die ein ruhiges und strukturiertes Arbeitsumfeld unterstützen.

Von einem großzügig angelegten Flur aus sind sämtliche Büroräume bequem erreichbar. Die unterschiedlichen Raumgrößen eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten - ob als Einzel- und Teambüros, Besprechungsräume oder für weitere betriebliche Zwecke. So lassen sich die Flächen flexibel an die individuellen Anforderungen Ihres Unternehmens anpassen.

Die Ausstattung im Überblick:

Teppichboden in allen Büroräumen

Glasfasertapeten an den Wänden

Innenliegende Lamellen als Sichtschutz an den Fenstern

Zusätzliche Sonnenschutzrollos an den Fenstern der südwärts gerichteten Gebäudeseite

Fenster mit Isolierverglasung

Klimageräte für ein angenehmes Raumklima auch an warmen Sommertagen

Beheizung über Fernwärme

Stellplätze und Gebäudeservice

Direkt am Gebäude stehen ausreichend Stellplätze zur Verfügung, die bei Bedarf zusätzlich angemietet werden können.

Stellplatzmiete: 38,00 EUR monatlich je Stellplatz zzgl. gesetzlicher MwSt.

Auch auf ein gepflegtes Erscheinungsbild des Gebäudes und seines Umfelds wird Wert gelegt: Eine professionelle Reinigungsfirma übernimmt regelmäßig die Reinigung des Treppenhauses sowie der Außenanlagen. Die hierfür anfallenden Kosten sind bereits in den Nebenkosten enthalten.

Damit bieten die Büroflächen eine funktionale Ausstattung, flexible Nutzungsmöglichkeiten und ein gepflegtes Umfeld - gute Voraussetzungen für einen professionellen und angenehmen Geschäftsalltag.

Lagebeschreibung:

Attraktiver Unternehmensstandort mit hervorragender Verkehrsanbindung!

Das Bürogebäude befindet sich in zentraler Lage von Dinslaken an der Bundesstraße B8 und bietet damit eine verkehrsgünstige Ausgangslage für Unternehmen, Freiberufler und Dienstleister. Die gute Erreichbarkeit sowohl aus dem Stadtgebiet als auch aus dem umliegenden Wirtschaftsraum macht den Standort zu einer interessanten Adresse für unterschiedlichste Branchen.

Ein besonderer Vorteil ist die gute Anbindung an das überregionale Straßennetz. Die Autobahnen A3 und A59 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in das Ruhrgebiet sowie in Richtung Niederrhein. Auch die umliegenden Städte und Wirtschaftsstandorte lassen sich dadurch bequem erreichen.

Darüber hinaus ist der Standort an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Bus- und Straßenbahnverbindungen ermöglichen die Erreichbarkeit weiterer Stadtbereiche und umliegender Städte, sodass der Standort auch für Mitarbeiter und Kunden ohne eigenen Pkw interessant ist.

Für zusätzlichen Komfort sorgen die direkt am Gebäude vorhandenen Parkmöglichkeiten, die bei Bedarf durch anmietbare Stellplätze ergänzt werden können.

Ein verkehrsgünstig gelegener Bürostandort mit flexiblen Flächen, guter regionaler Erreichbarkeit und praktischen Parkmöglichkeiten - ideale Voraussetzungen für einen professionellen Unternehmensauftritt in Dinslaken.

Sonstiges:

Überzeugen Sie sich persönlich!

Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen individuellen Besichtigungstermin, um Ihnen die Vorzüge der Büroflächen und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten vor Ort persönlich vorzustellen.

Sprechen Sie uns einfach an - wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien-Partner Rhein-Ruhr
Kurt-Schumacher-Str. 228 - 46539 Dinslaken - T 02064 456658-0
info@mustermann-immobilien.de - www.mustermann-immobilien.de

Eckdaten

> Bürofläche
> Dinslaken
> 172 m² Fläche
> Objektnummer: 25001631

Wichtige Hinweise zur Maklercourtage:

Bei Abschluss eines gewerblichen Mietvertrages mit einer Laufzeit von mindestens fünf Jahren werden die Büroflächen provisionsfrei für den Mieter angeboten.

Bei Abschluss eines Mietvertrages mit einer Laufzeit von weniger als fünf Jahren weisen wir darauf hin, dass im Erfolgsfall eine Maklercourtage in Höhe von 1,19 Nettokaltmieten inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer von derzeit 19 % anfällt. Die Courtage ist mit Abschluss des Mietvertrages verdient und fällig.

Die jeweils geltenden Provisionsbedingungen werden dem Mietinteressenten vorab transparent mitgeteilt und sind Grundlage der weiteren Zusammenarbeit.

Sämtliche Objektangaben beruhen auf den Informationen des Eigentümers. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

Objektbilder:

Ansicht

Ansicht

seitliche Ansicht

seitliche Ansicht

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien-Partner Rhein-Ruhr
Kurt-Schumacher-Str. 228 - 46539 Dinslaken - T 02064 456658-0
info@mustermann-immobilien.de - www.mustermann-immobilien.de

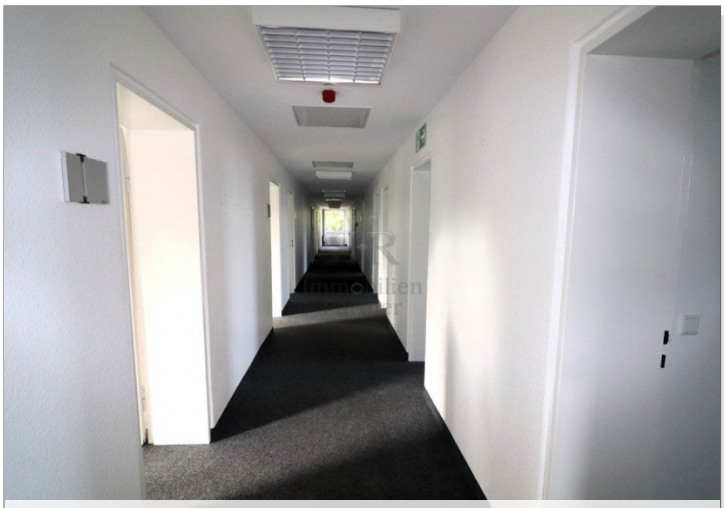
Eckdaten

> Bürofläche
> Dinslaken
> 172 m² Fläche
> Objektnummer: 25001631

Zufahrt

Flur

Parkflächen



Fläche Erdgeschoss

Eingangsbereich im EG

Fläche Erdgeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien-Partner Rhein-Ruhr
Kurt-Schumacher-Str. 228 - 46539 Dinslaken - T 02064 456658-0
info@mustermann-immobilien.de - www.mustermann-immobilien.de

Eckdaten

> Bürofläche
> Dinslaken
> 172 m² Fläche
> Objektnummer: 25001631

Fläche Erdgeschoss

Fläche 1.OG

Fläche Erdgeschoss

Fläche 1.OG

Flur 1.OG

WC 1. OG

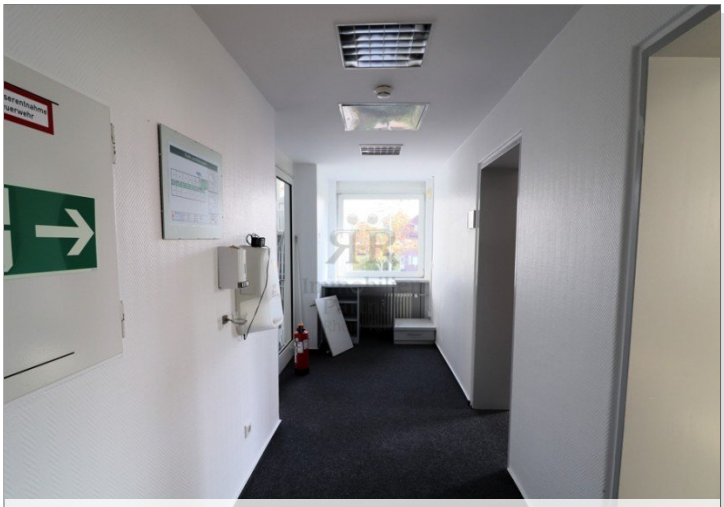
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien-Partner Rhein-Ruhr
Kurt-Schumacher-Str. 228 - 46539 Dinslaken - T 02064 456658-0
info@mustermann-immobilien.de - www.mustermann-immobilien.de

Eckdaten

> Bürofläche
> Dinslaken
> 172 m² Fläche
> Objektnummer: 25001631

Fläche 1.OG



Flur 1.OG

Fläche 1.OG

Treppenhaus

Fläche 1.OG

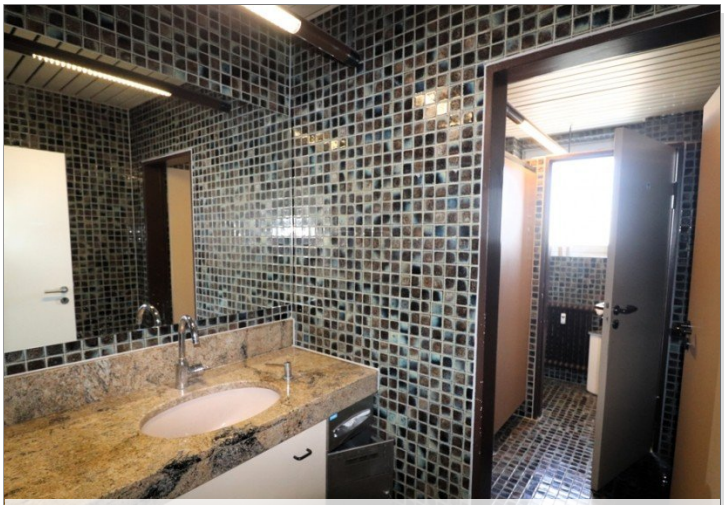
Flur 2. OG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

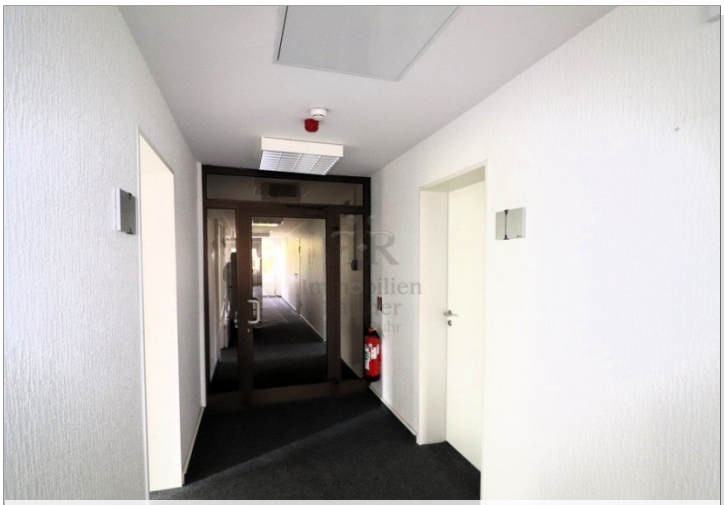
Immobilien-Partner Rhein-Ruhr
Kurt-Schumacher-Str. 228 - 46539 Dinslaken - T 02064 456658-0
info@mustermann-immobilien.de - www.mustermann-immobilien.de

Eckdaten

> Bürofläche
> Dinslaken
> 172 m² Fläche
> Objektnummer: 25001631



WC 2. OG



Flur 2. OG

Küche EG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien-Partner Rhein-Ruhr
Kurt-Schumacher-Str. 228 - 46539 Dinslaken - T 02064 456658-0
info@mustermann-immobilien.de - www.mustermann-immobilien.de

Eckdaten

> Bürofläche
> Dinslaken
> 172 m² Fläche
> Objektnummer: 25001631

Ansprechpartner:

Frau Sabrina Hennig

Telefon: 004920644566583
E-Mail: anfrage@immopartner-rr.de

Firmendaten:

Immobilien-Partner Rhein-Ruhr
Inh. Joachim Grabowsky
Kurt-Schumacher-Str. 228
46539 Dinslaken

T 02064 456658-0
F 02064 456658-9
M 0172 2440665
info@immopartner-rr.de
www.immopartner-rr.de

Vertretungsberechtigter: Joachim Grabowsky
Berufsaufsichtsbehörde: Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel, Ordnungsamt
Berufskammer: IHK Duisburg

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026