



Modernes Büro mit Loft-Charakter  
nahe Flughafen Düsseldorf &  
EUREF Campus



## Mietkosten und Merkmale

Kaltmiete	€ 8,-/m <sup>2</sup>
Betriebskosten	€ 4,-/m <sup>2</sup>
Bürofläche	360 m <sup>2</sup>
Optionale Lager- und Produktionsfläche	210 m <sup>2</sup> in EG und UG
Etage	3. OG
Kaution	3x Nettokaltmiete
Zustand	Renoviert, bezugsfertig
Internet	Glasfaser
Anbindung	Flughafen, RRX, ICE, S-Bahn, ÖPNV
Provision	Provisionsfrei
Vorsteuerabzug	Möglich
Adresse	Tiefenbroicher Weg 16 40472 Düsseldorf



## Modernes Büro mit Loft-Charakter nahe Flughafen Düsseldorf & EUREF Campus

Am Tiefenbroicher Weg 16 in Düsseldorf präsentiert sich diese moderne Loft-Büroetage als idealer Standort für zukunftsorientierte Unternehmen. **In der 3. Etage stehen rund 360 m<sup>2</sup>** flexibel nutzbare Bürofläche zur Verfügung, die durch ihre offene Gestaltung und hochwertige Ausstattung vielfältige Nutzungskonzepte ermöglicht – von klassischen Bürostrukturen über Open-Space-Lösungen bis hin zu hybriden Arbeits- und Produktionsmodellen.

Eine Besonderheit mit hoher Flexibilität ist die optionale Erweiterung um ca. 210 m<sup>2</sup> Lager- bzw. Produktionsfläche im Erd- bzw. Untergeschoss. Diese ist bequem über einen

Schwerlastaufzug erreichbar und eröffnet zusätzliche Möglichkeiten für Unternehmen mit logistischen oder technischen Anforderungen.

Die unmittelbare Nähe zum innovativen **EUREF-Campus Düsseldorf** schafft ein inspirierendes Umfeld mit starken **Synergieeffekten** – insbesondere für Unternehmen aus den Bereichen Nachhaltigkeit, Energie, Technologie und Mobilität. In Kombination mit der hervorragenden Infrastruktur bietet dieser Standort optimale Voraussetzungen für Wachstum, Innovation und Vernetzung.

### Ausstattung:

- Helle, großzügige Loftstruktur mit flexibler Raumaufteilung
- Offenes Raumkonzept mit eleganten Glasabtrennungen
- Moderne Teppichbodenlösungen für eine angenehme Arbeitsatmosphäre
- Klimatisierte Büroräume
- Glasfaser für leistungsstarkes Arbeiten
- Schwerlastaufzug für komfortable Erreichbarkeit der Lagerflächen
- Hohe Deckenlast (ca. 5 kN/m<sup>2</sup>) – ideal für technische Nutzung oder Lagerzwecke
- Optionale Lager-/Produktionsflächen im Untergeschoss



## Mikrolage

Die Immobilie befindet sich in einem dynamischen Gewerbeumfeld im Düsseldorfer Norden – unmittelbar am **EUREF-Campus Düsseldorf**, einem der führenden Innovationszentren für Energie, Mobilität und Nachhaltigkeit.

Die direkte Nachbarschaft zu namhaften Unternehmen, Forschungseinrichtungen und technologiegetriebenen Akteuren schafft ein

hochattraktives Netzwerkumfeld. Kurze Wege fördern Kooperationen, Wissensaustausch und geschäftliche Synergien.

Zudem profitieren Nutzer von der fußläufigen Erreichbarkeit wichtiger Verkehrsknotenpunkte, darunter der **Fernbahnhof** sowie der **SkyTrain** mit direkter Anbindung an den **Flughafen**.

## Makrolage

Düsseldorf zählt zu den bedeutendsten Wirtschaftsstandorten Deutschlands und überzeugt durch seine internationale Ausrichtung sowie seine starke Infrastruktur. Der Standort am Tiefenbroicher Weg bietet eine herausragende Verkehrsanbindung:

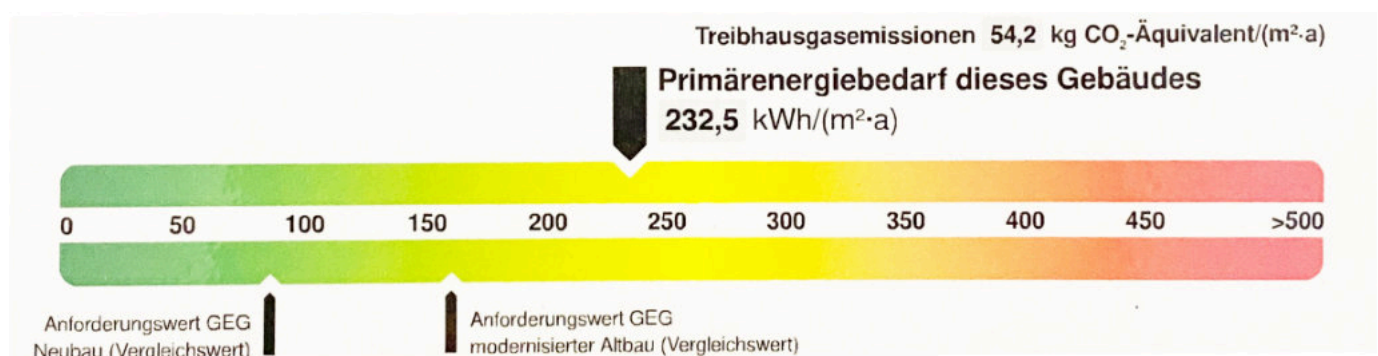
- Nur ca. 10 Minuten Fahrzeit zum Flughafen Düsseldorf (5 zu Fuß, 5 mit dem SkyTrain)
- Direkter Anschluss an das überregionale Autobahnnetz

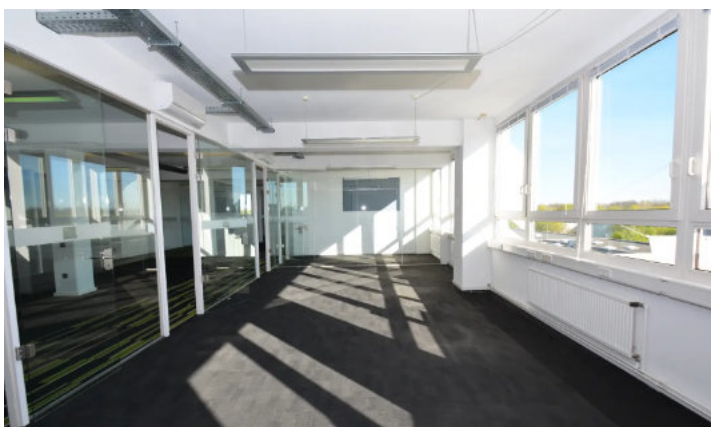
- Hervorragende Anbindung an das Rhein-Ruhr-Gebiet via Fernbahnhof (RRX, ICE, S-Bahn)
- Schnelle Erreichbarkeit der Düsseldorfer Innenstadt

**Diese Lagevorteile ermöglichen eine optimale Erreichbarkeit für Mitarbeiter, Kunden und Geschäftspartner – sowohl national als auch international.**

## Energieausweis

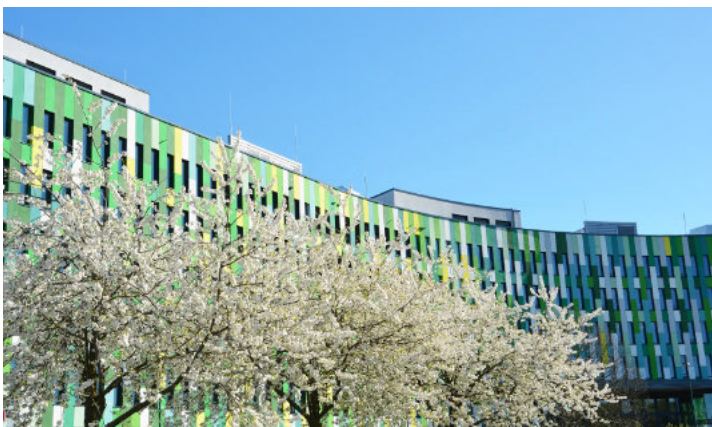
Objektart	Nichtwohngebäude
Registriernummer	NW 2024 005226922
Energieträger	Erdgas H / Strom
Baujahr	1989
Energieeffizienzklasse	-/-
Art des Ausweises	Bedarfsausweis/Verbrauchsausweis?
Primärenergieverbrauch des Gebäudes	232,5 kWh/(m <sup>2</sup> *a)











Ihr Ansprechpartner:



**André Simon**

mail@simon-immobilienwerte.de

+49176 80296996

<https://simon-immobilienwerte.de>



Simon Immobilienwerte  
Inh. André Simon

Kamper Weg 237c  
40627 Düsseldorf

Telefon:  
+49(0)211 27010230

E-Mail:  
mail@simon-immobilienwerte.de

USt-Identifikationsnummer:  
DE-260503597

Gewerbeerlaubnis nach § 34c (GewO)  
Aufsichtsbehörde:  
Landeshauptstadt Düsseldorf