

 **HUSCHBERGER**

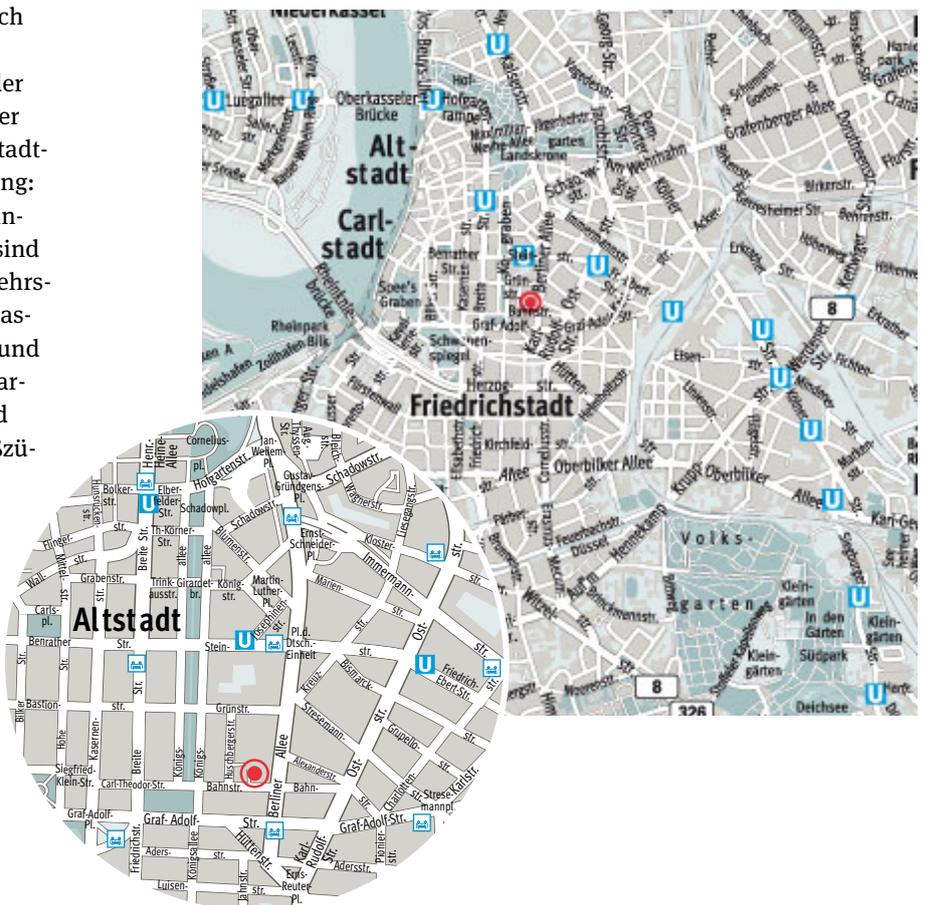
Bahnstraße 16 | Düsseldorf



# Prominente Ecklage. In Nachbarschaft der Königsallee.

Als Querstraße der Königsallee gehört die Bahnstraße zu den exklusivsten Geschäftsadressen der Düsseldorfer City.

Zwischen Berliner Allee und Kö, nördlich der Graf-Adolf-Straße und östlich des Bankenviertels gelegen, befindet sich der Mittelpunkt allen städtischen Lebens der Landeshauptstadt. Die zentrale Innenstadtlage bietet eine exzellente Nahversorgung: Mit drei U-Bahn-, Bus- und Straßenbahnhaltestellen in fußläufiger Entfernung sind Sie optimal an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden. Ohne umzusteigen, lassen sich der Hauptbahnhof, die Messe und nahezu alle Stadtteile sowie die Nachbarstädte Duisburg, Meerbusch, Neuss und Krefeld bequem erreichen. Mit der großzügig dimensionierten Tiefgarage bietet das *Huschberger* auch Autofahrern alle Annehmlichkeiten. Darüber hinaus sind im direkten Umfeld weitere Parkmöglichkeiten vorhanden.



## Entspannte Arbeitsatmosphäre und zentrale Citylage

Der Kontrast macht das *Huschberger* so einzigartig. Auf der einen Seite steht das ungewöhnlich vielseitige Waren- und Dienstleistungsangebot der benachbarten Kö mit Sevens und Kö-Galerie, den Schadow-Arkaden und das nahe Bankenviertel – welche alle Wünsche vom täglichen bis zum ausgefallenen Bedarf in zehn Fußminuten erfüllen können. Auf der anderen Seite steht Raum für Entspannung und Ruhe. Die Bahnstraße ist nicht durch Hauptverkehrsströme von Autos oder Straßenbahnen belastet und schafft somit den Eindruck einer Lage direkt in einer Seitenstraße. Dazu passend, ermöglichen großzügige und bepflanzte Dachterrassen eine Oase der Ruhe in urbaner Umgebung. Ein idealer Standort für anspruchsvolle Büronutzer.

## Huschberger

Das *Huschberger* ist nach Caspar Anton Huschberger benannt, der am Anfang des 19. Jahrhunderts mit Maximilian Friedrich Weyhe und Adolph von Vagedes die Pläne für das moderne Düsseldorf rund um die Königsallee und den Hofgarten geschaffen hat.

# Exklusivität.

## Vereint mit Funktionalität und Effizienz.

Mit einem durchdachten Grundkonzept verbindet das *Huschberger* seinen exklusiven Charakter als hochwertiges Büro- und Geschäftshaus mit einer weitreichenden Effizienz für seine Nutzer. Die Ladenlokale im Erdgeschoss sind mit gläsernen Balustraden arkadenförmig überdacht und laden zum Verweilen ein. Die drei quadratischen Säulen betonen die exponierte Ecklage.

Über einen hellen Empfangsbereich gelangt man von der Bahnstraße zu den Büroetagen. Hochwertige Natursteine und eine indirekte Beleuchtung schaffen ein freundliches Ambiente. Über drei moderne Personenaufzüge wird das Bürogebäude von der dreigeschossigen Tiefgarage bis zum fünften Obergeschoss vertikal erschlossen. Ein weiterer Aufzug befindet sich am Seiteneingang an der Huschbergerstraße.

Große öffentbare Fenster setzen an der kompakten und soliden Natursteinfassade des Eckgebäudes ansprechende Akzente und über breite Fensterbänder überträgt sich die typische Kö-Atmosphäre auf alle Ebenen. Zu einem angenehmen und entspannten Umfeld trägt der Ausblick auf die vom Staffelgeschoss abgehenden begrünten Dachterrassen bei. Erholbare Pausen und Momente der Ruhe sind garantiert – egal ob in der Mittagspause oder bei der kleinen Besprechung unter Kollegen. Aber auch im Inneren ist modernes Arbeiten gesichert: Im Sommer sorgt in den oberen Etagen ein außenliegender Sonnenschutz für ein angenehmes Raumklima.



# Gut ausgestattet.



Die Büroeinheiten des *Huschbergers* lassen sich nicht nur etagenweise in zwei separaten Einheiten nutzen, auch die Einheiten selbst sind durch ihre zweibündige Anlage für eine effiziente Aufteilung prädestiniert – vor allem für Einzel- und Gruppenbüros. Dabei lässt sich die Aufteilung der Büroeinheiten den individuellen Erfordernissen der Mieter genau anpassen.

Das *Huschberger* bietet die richtigen Voraussetzungen für Unternehmen, die eine besondere Geschäftsadresse mit hoher Wirtschaftlichkeit verbinden wollen. Mit einem Fensterachsmaß von 1,60 m, Raumtiefen von 5,40 m und einer lichten Raumhöhe von 2,60 m bietet das Objekt zahlreiche Möglichkeiten für eine individuelle Aufteilung der Nutzflächen. Die Ausstattung der Büros, speziell bei der Wahl des Boden- und Wandbelages, wird nach den persönlichen Wünschen des Mieters gestaltet.

## Ausstattung

### Fassade

aus Naturstein mit individuell öffnbaren Fenstern aus Aluminiumprofilen

### Sonnenschutz

außen liegend, individuell manuell bedienbar

### Fußboden

nach Absprache (Standard: Oberbelag Teppich)

### Wände

Zwischenwände (Trockenbau);  
Wandbelag nach Absprache (Standard: tapeziert, weiß gestrichen)

### Türen

kunststoffbeschichtete Holztüren

### Datenverkabelung

Netzwerkstruktur für Daten (CAT5)

### Beleuchtung

Systemeinbauleuchten (Langfeld)

### Heizung

Zentralheizung über Fernwärme

### Fensterachsmaß

1,60 m

### Raumtiefe

5,40m

### Flurbreite

ca. 2,00 m

### lichte Raumhöhe

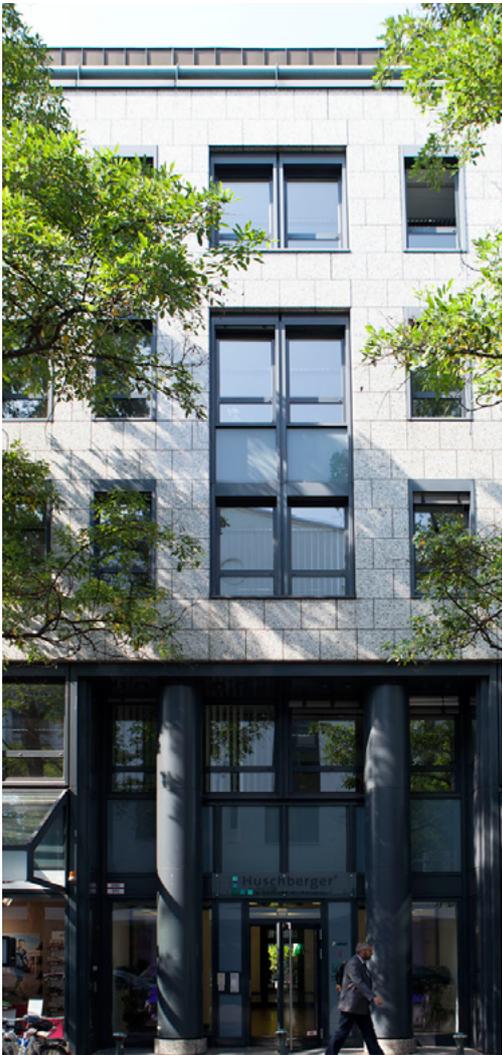
2,60 m

### Tiefgarage

218 Pkw-Stellplätze

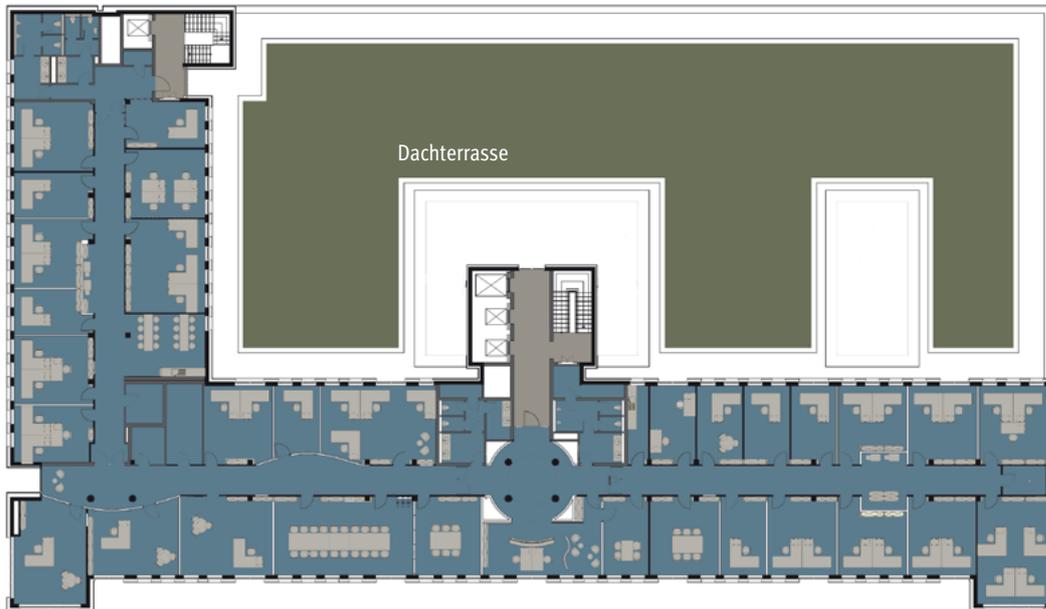
# Flexibilität für alle.

Etage	Gesamtfläche
EG /Ladenflächen	ca. 1.711 m <sup>2</sup>
1. OG	ca. 1.141 m <sup>2</sup>
2. OG	ca. 1.166 m <sup>2</sup>
3. OG	ca. 1.166 m <sup>2</sup>
4. OG	ca. 1.158 m <sup>2</sup>
5. OG	ca. 835 m <sup>2</sup>
Büro gesamt	ca. 5.466 m <sup>2</sup>
UG	Tiefgarage mit 218 Pkw-Stellplätzen und 547 m <sup>2</sup> Archivflächen

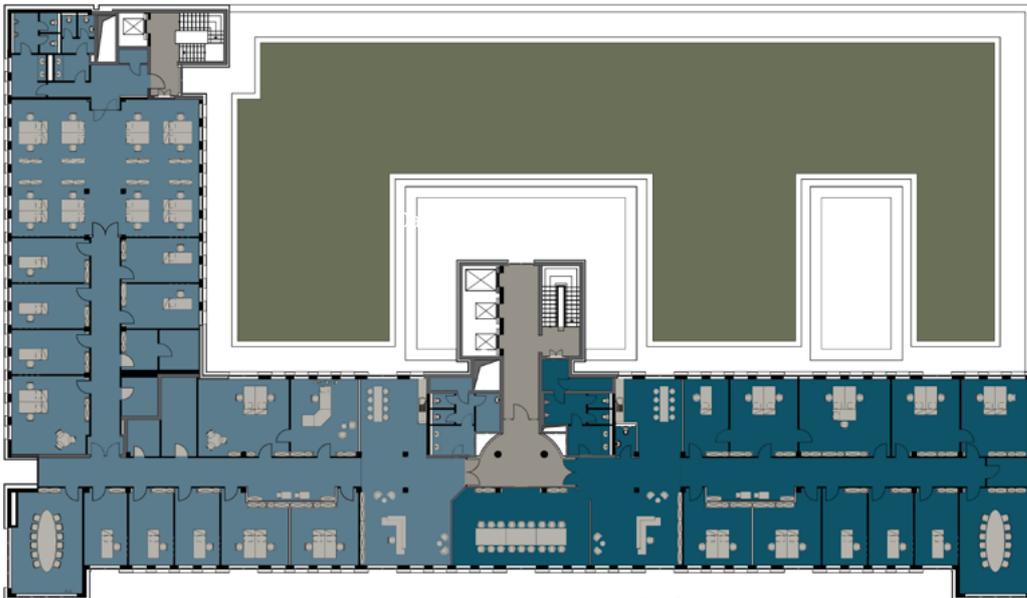


# Aufteilungsbeispiele. Regelgeschoss.

Aufteilungsbeispiel – 1 Mieteinheit



Aufteilungsbeispiel – 2 Mieteinheiten



---

Vermietung durch:

MEAG

Vermietungsmanagement Gewerbe

Bahnstraße 16, 40212 Düsseldorf

Telefon 0211 | 17 54 46 - 19, Telefax 0211 | 17 54 46 - 11 19

E-mail [huschberger@meag.com](mailto:huschberger@meag.com), [www.huschberger.de](http://www.huschberger.de)

---

Diese Veröffentlichung stellt kein verbindliches Angebot dar. Die darin enthaltenen Informationen wurden sorgfältig recherchiert. Für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Informationen übernimmt die MEAG MUNICH ERGO AssetManagement GmbH, Oskar-von-Miller-Ring 18, 80333 München sowie die MEAG MUNICH ERGO Kapitalanlagegesellschaft mbH, Am Münchner Tor 1, 80805 München für den Fonds German Prime Opportunities (GPO), keine Gewähr (Stand: Juli 2018). Allein verbindliche Grundlagen bezüglich sämtlicher Angaben zu diesem Objekt sind behördlich genehmigte Baupläne, die Baubeschreibung, sonstige öffentlich-rechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sowie die jeweils abzuschließenden Mietverträge. Die Gebäudeabbildungen und Illustrationen sind nicht plan- und maßstabsgetreu, sondern Darstellungen aus der Sicht des Illustrators.