



Loft-Office im Lorettoviertel.

311m²
bezugsfertig
ab 01.11.2026



Ganze Büroetage in Düsseldorf-Unterbilk

Fläche: 311m²
ganze Etage

ab 21,50 €/m² kalt
provisionsfrei

20 bis 25
Arbeitsplätze

Die Etage in Zahlen.

Eckdaten

Fläche	ca. 311 m ² Bürofläche (MF-G), ganze Etage im 2. OG, eigene Etagentür, einzige Einheit auf der Etage
Arbeitsplätze	20 bis 25, je nach Konzept
Kaltmiete	ab 21,50 €/m ² netto (Spanne 21 bis 23 €/m ²), rund 6.690 € im Monat
Nebenkosten	Vorauszahlung ca. 3,63 €/m ² inkl. Heizung (derzeit 1.130 € im Monat), Strom separat
Umsatzsteuer	alle Beträge zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer
Verfügbar	ab 01.11.2026
Mietvertrag	direkt mit dem Eigentümer, Laufzeit nach Vereinbarung
Provision	keine
Einrichtung	Markenmöbel (u. a. HAY), optional übernehmbar gegen Ablöse
Parken	Tiefgaragenstellplätze 5 Gehminuten entfernt, auf Wunsch vermitteln wir sie
Extras	Aufzug, Glasfaser und DV-Verkabelung, eigener Serverraum mit Serverschrank, Abstell- und Vorratskammer, Kellerabteil als Archiv optional, Dachterrasse im Haus geplant ab 2027

Was diese Etage ausmacht.

1. **Bezugsfertig ab 01.11.2026.** Fertig ausgebaut. Keine Bauphase, keine Doppelmiete.
2. **Loft mit Charakter.** Klinker, Stahl-Glas-Wände, Boden in Holzoptik und Licht von mehreren Seiten.
3. **Möbliert, wenn Sie wollen.** Die Markenmöbel, unter anderem Stühle und Tische von HAY, können gegen Ablöse bleiben. Montag Schlüssel, Dienstag arbeiten.
4. **Ganze Etage für Ihr Team.** Einzige Einheit auf der Etage, eigene Etagentür, eigene Küche, eigene Toiletten. Pro Arbeitsplatz auf Coworking-Niveau oder darunter.
5. **Lorettoviertel.** Lorettostraße um die Ecke, Medienhafen und Rhein zu Fuß, Straßenbahn vor der Tür.

Einziehen statt ausbauen.

Diese Etage ist fertig. Die Glasbüros stehen, die Küche ist eingebaut, die Leuchten hängen. Auf Wunsch bleibt auch die Einrichtung. Dann bringt Ihr Team am ersten Tag nur seine Laptops mit.



Typische Neuvermietung

Planung und Ausbau: mehrere Monate
Möbel auswählen, bestellen, liefern lassen
Doppelmiete während der Umbauphase
Maklerprovision, oft bis zu 3 Monatsmieten

Vorteile dieser Etage

→ bezugsfertig ab 01.11.2026
→ Einrichtung optional übernehmbar
→ keine Umbauphase
→ provisionsfrei



Klinker trifft Stahl und Glas.

Die Klinkerwände stammen aus dem Baujahr 1952 und liegen frei. Schwarze Stahl-Glas-Wände gliedern die Etage, ohne sie zu teilen: Das Licht fällt durch alle Räume, und jedes Team behält seinen Bereich. Dazu große Fenster an mehreren Seiten, ein warmer Boden in Holzoptik, Säulen in Petrol.

- Freigelegte Klinkerwände und -pfeiler
- Große Fensterflächen an mehreren Seiten, Fenster zum Öffnen
- Neue wärmeabweisende, abdunkelnde Plissees an allen sonnenseitigen Fenstern
- Stahl-Glas-Trennwände im Industrial-Look
- Designboden in Holzoptik & moderne Beleuchtung
- Eigener Serverraum mit Serverschrank, DV-Verkabelung
- Abstell- und Vorratskammer



Offen arbeiten. Hinter Glas denken.

Open Space an den Fenstern, gläserne Büros für Führung und Fokus, Besprechungsräume für Kunden und Workshops. Die Etage ist für 20 bis 25 Arbeitsplätze geschnitten, ohne dass es eng wird.

- Open Space mit Tageslicht
- Glasbüro und Besprechungsraum
- Telefonboxen (Teil der optionalen Einrichtung)



Ein Tisch für alle.

Eine voll ausgestattete Küche, ein langer Teamtisch für Mittagessen und All-Hands, Bartische vor der Klinkerwand für den Kaffee zwischendurch. Hier isst das Team zusammen, und hier wird angestoßen, wenn es etwas zu feiern gibt.



Küche mit Kücheninsel, Spülmaschine und Mikrowelle



Großer Teamtisch (Einrichtung, optional)



Bartische vor Klinker (Einrichtung, optional)

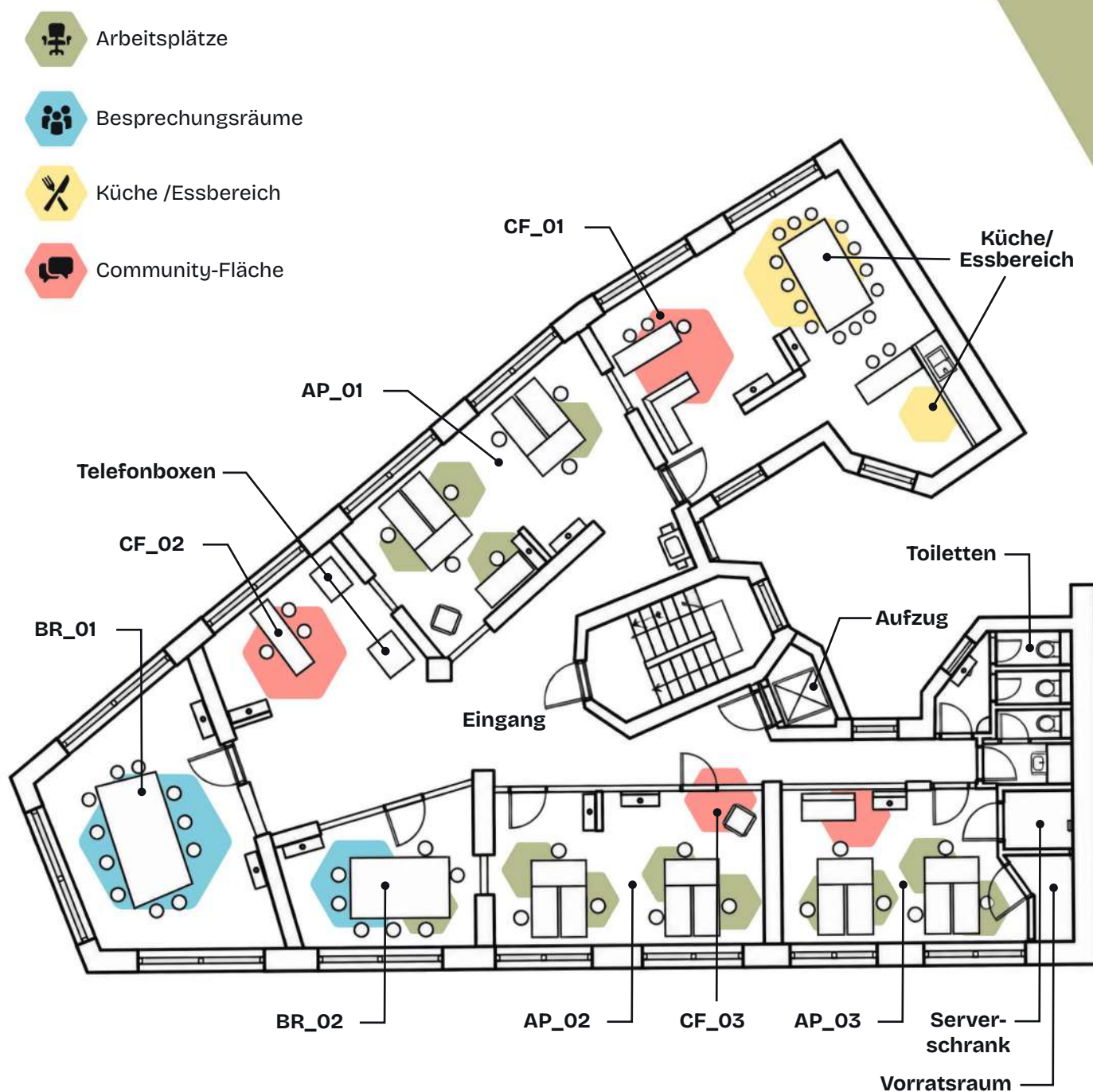


Eigene WC-Anlagen auf der Etage



Klar geschnitten.

Rund 311 m² auf einer Ebene mit klarer Zonierung: offene Arbeitsbereiche entlang der Fensterfronten, gläserne Büros und Besprechungsräume, Küche und Community-Fläche sowie ein eigener WC-Kern. Die Beispielmöblierung zeigt 22 Arbeitsplätze. Die offenen Bereiche lassen sich frei möblieren.



Galerie

Arbeitsplätze



Besprechungsräume



Küche / Essbereich



Community-Fläche



Telefonboxen



Eingang / Aufzug



Toiletten



Eigene Etage zum Coworking-Preis.

Ein privates Coworking-Büro in der Nachbarschaft kostet 400 bis über 500 € pro Arbeitsplatz und Monat. Hier liegt ein Platz bei rund 310 bis 390 €. Dafür gehört Ihnen eine ganze Etage mit eigener Küche und Ihrem Namen an der Tür.

Vergleich pro Arbeitsplatz und Monat (netto)

Diese Etage bei 25 Arbeitsplätzen
(Kaltmiete 21,50 €/m² plus Nebenkostenvorauszahlung)

ca. 313 €

Diese Etage bei 20 Arbeitsplätzen

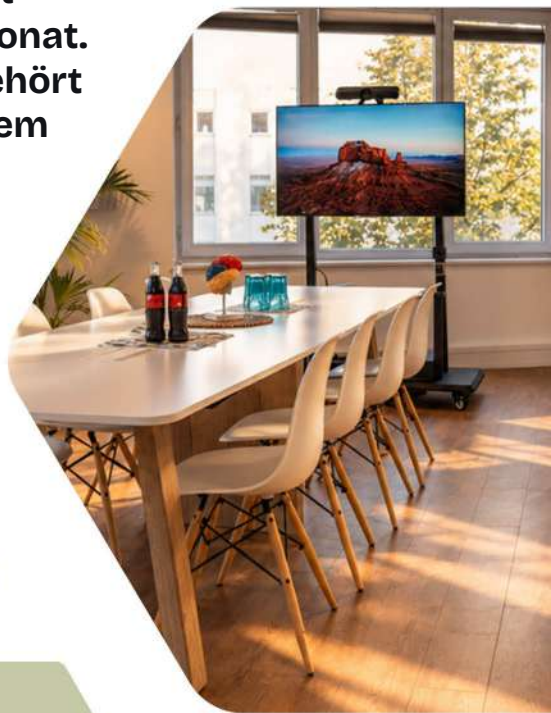
ca. 391 €

Privates Coworking-Büro in Unterbilk, 5 Personen

ca. 400 €

Privates Coworking-Büro in Unterbilk, 2 bis 4 Personen

ca. 430 € - bis 535 €



Etage: 311 m² × 21,50 € plus 1.130 € Nebenkostenvorauszahlung = 7.816,50 € netto im Monat, ohne Strom, Internet und Reinigung. Coworking: öffentliche Angebotspreise eines Anbieters in Unterbilk, Stand 30.09.2026, in der Regel inklusive Nebenleistungen. Alle Werte gerundet, ohne Gewähr.



Lage: Zwischen Lorettostraße und Medienhafen.

Die Etage liegt an der Ecke Bilker Allee und Benzenbergstraße, mitten im beliebten Lorettoviertel. Die Lorettostraße mit ihren inhabergeführten Läden, Cafés und Restaurants beginnt keine 200 Meter entfernt.

Ziel

Straßenbahn „Bilker Kirche“ (706, 707, 709)

S-Bahn „Völklinger Straße“ (S8, S11, S28)

U-Bahn „Kirchplatz“ (U71, U72, U73, U83)

Lorettostraße

Medienhafen / Stadttor

Rheinturm / Rheinufer

Königsallee

Hauptbahnhof

Tiefgaragenstellplätze (vermitteln wir)

Autobahn

Flughafen Düsseldorf

Entfernung (ca.)

1 Min. zu Fuß

5 Min. zu Fuß

13 Min. zu Fuß

2 bis 3 Min. zu Fuß

8 Min. zu Fuß

11 Min. zu Fuß

7 Min. mit dem Rad

wenige Minuten mit der S-Bahn

5 Min. zu Fuß

8 Min. mit dem Auto

15 Min. mit dem Auto



Gebäude: The Bilkery. Baujahr 1952, saniert 2021.

Sechs Geschosse, Personenaufzug, Glasfaser und DV-Verkabelung. Für 2027 plant der Eigentümer eine gemeinschaftliche Dachterrasse.

- Gemeinschaftliche Dachterrasse, geplant ab 2027
- Erweiterung im Haus: 1. OG direkt darunter frei ab Januar 2027 (rund 311 m²)
- Ein Kellerabteil als Archiv optional





311m²

**bezugsfertig
ab 01.11.2026**

Häufige Fragen.

Frage

Antwort

Warum wird die Etage frei?

Wir stellen uns neu auf. Die Etage ist ab 01.11.2026 frei, fertig ausgebaut und auf Wunsch eingerichtet.

Mit wem schließe ich den Mietvertrag?

Direkt mit dem Eigentümer des Gebäudes. Besichtigung und Kontakt laufen über uns.

Wie lange kann ich mieten?

Die Laufzeit vereinbaren Sie mit dem Eigentümer. Ein neuer Vertrag, keine Restlaufzeit.

Was, wenn wir wachsen?

Das 1. OG direkt darunter wird ab Januar 2027 frei, rund 311 m². Zusammen wären über 600 m² auf zwei Etagen im selben Haus möglich. Details auf Anfrage.

Fällt eine Provision an?

Nein.

Kann ich die Einrichtung übernehmen?

Ja, ganz oder in Teilen, gegen Ablöse. Es handelt sich um Markenmöbel, unter anderem Stühle und Tische von HAY.

Gibt es eine Klimaanlage?

Eine fest installierte Klimaanlage gibt es nicht. Alle sonnenseitigen Fenster haben neue wärmeabweisende Plissees, die Fenster lassen sich öffnen. Mobile Split-Klimageräte können ergänzt werden.

Gibt es Parkplätze?

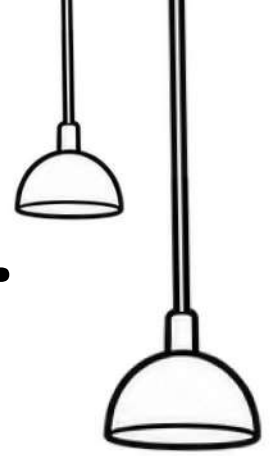
Ja. Tiefgaragenstellplätze rund 5 Gehminuten entfernt vermitteln wir auf Wunsch. Die Straßenbahn hält eine Gehminute vom Haus, die S-Bahn liegt 5 Gehminuten entfernt.

Wird die Miete mit Umsatzsteuer berechnet?

Ja, die Vermietung erfolgt umsatzsteuerpflichtig. Mieter müssen daher zum Vorsteuerabzug berechtigt sein, wie die meisten Tech-Unternehmen, Agenturen und Beratungen. Nicht möglich ist das etwa für Arztpraxen oder Versicherungsvermittler.

Wann kann ich besichtigen?

Nach Vereinbarung, in der Regel innerhalb weniger Tage.



Das Licht sehen Sie vor Ort.

Besichtigung der Etage nach Vereinbarung.
Termine vergeben wir kurzfristig.

Kontakt:

Martina Rehsen | intumind GmbH

office@intumind.de

Telefon +49 171 3251861



Konditionen.

Position	Angabe
Mietfläche	ca. 311 m ² Büro (MF-G), 2. OG
Kaltmiete	ab 21,50 €/m ² netto (Spanne 21 bis 23 €/m ²), Konditionen final mit dem Eigentümer
Nebenkosten	Vorauszahlung ca. 3,63 €/m ² netto, Heizung enthalten, Strom über eigenen Vertrag
Umsatzsteuer	zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer
Mietsicherheit	nach Vereinbarung mit dem Eigentümer
Laufzeit	nach Vereinbarung mit dem Eigentümer
Verfügbar	ab 01.11.2026
Provision	keine
Einrichtung	optional gegen Ablöse

Energieausweis (Angaben nach § 87 GEG)

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis | Endenergieverbrauch Wärme: 122 kWh/(m²·a) | Endenergieverbrauch Strom: 22 kWh/(m²·a) | Wesentlicher Energieträger: Erdgas | Baujahr: 1952 | Gültig bis: 27.12.2027

Hinweise

Anbieter dieses Exposés ist die intumind GmbH, Benzenbergstraße 2, 40219 Düsseldorf, als derzeitige Mieterin der Fläche. Der Mietvertrag wird direkt zwischen Nachfolger und Eigentümer geschlossen; Konditionen und Vertragsinhalte legt der Eigentümer fest. Alle Angaben beruhen auf den uns vorliegenden Unterlagen und erfolgen ohne Gewähr. Flächenangaben sind ca.-Werte nach MF-G. Die abgebildete Einrichtung ist nicht Bestandteil des Mietvertrags und kann gesondert übernommen werden. Dieses Exposé ist kein Angebot im Rechtssinne.