

Achim Willke

Prokurist

TEL +49 214.83 31-40

FAX +49 214.83 31-11

MAIL willke@wfl-leverkusen.de



## Moderne Bürofläche ca. 2242 qm in Leverkusen



Ansicht Westfassade Büroeinheit Werkstättenstr 41, 43

### Eckdaten

Stadtteil:	Opladen
Standort:	nbso
Straße:	Werkstättenstraße 42/43
PLZ/Ort:	51379 Leverkusen- Opladen
Nebenfläche in m <sup>2</sup> :	2628
Miete pro Monat:	€ 2.160,00
Miete pro m <sup>2</sup> :	€ 12,00
Stellplätze:	40
Mtl. Miete pro Stellplatz:	€ 50,00
Objektart:	Büro / Praxis / Ausstellungsräume
Baujahr:	1907
Energieausweis liegt vor:	Nicht benötigt
Modernisierung/Sanierung:	2019/2020
Mieterprovision:	entfällt

Achim Willke

Prokurist

TEL +49 214.83 31-40

FAX +49 214.83 31-11

MAIL willke@wfl-leverkusen.de



## Lage

Das Opus Office hat eine hervorragende Lage in der neuen Bahnstadt Opladen.

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist durch die Nähe zum Opladener Bahnhof und Busbahnhof perfekt.

In 5-10 Minuten erreicht man die Auffahrten der Autobahnen A1/A3 und hat eine schnelle Verbindung nach Köln und Düsseldorf.

## Objekt

Das Opus-Office in direkter Nachbarschaft zum Campus der Technischen Hochschule Köln ist ein unter Denkmalschutz stehendes Gebäude, welches 2019/2020 kernsaniert wird. Das Gebäude wurde bis zur Aufgabe des Bahnausbesserungswerkes als Wohnheim genutzt. Zukünftig soll das Gebäude als Büroimmobilie genutzt werden.

Auf einer Büronutzfläche von ca. 2242 qm, können bis zu 9 Mieteinheiten entstehen, die sich auf vier Geschosse verteilen.

Übersicht der Mietflächen:

1. Einheit: EG, 180 qm, 12,00€/Monat
2. Einheit: EG, 196 qm, 12,00€/Monat
3. Einheit: EG/1.OG 560 qm, 12,50€/Monat
4. Einheit: 1.OG, 178 qm, 12,00€/Monat
5. Einheit: 1. OG, 194 qm, 12,00€/Monat
6. Einheit: 2. OG, 211 qm, 12,50€/Monat
7. Einheit: 2. OG, 204 qm, 12,50€/Monat
8. Einheit: 2. OG, 311 qm, 10,50€/Monat
9. Einheit: DG, 208 qm, 9,50€/Monat

Im Untergeschoss befindet sich ein ca. 386 qm großer Archivraum.

Das Gebäude hat Zugänge sowohl auf der West- als auch auf der Ostseite.

Das repräsentative Foyer dient als Wartebereich für Kunden und Gäste.

Für den individuellen Anspruch gibt es Büroeinheiten in verschiedenen Konfektionierungen.

Es besteht die Möglichkeit mehrere Büroeinheiten zusammenzulegen.

Das Opus-Office ist mit hochwertigen Sanitärbereichen und einem zusätzlichen Duschbereich im Keller ausgestattet.

Das Objekt hat Holzfenster, die entweder durch Fensterläden oder Außenraffstores verschattet werden.

Die Außenanlagen wird ansprechend gestaltet und lädt zum Verweilen ein.

Achim Willke

Prokurist

TEL +49 214.83 31-40

FAX +49 214.83 31-11

MAIL willke@wfl-leverkusen.de



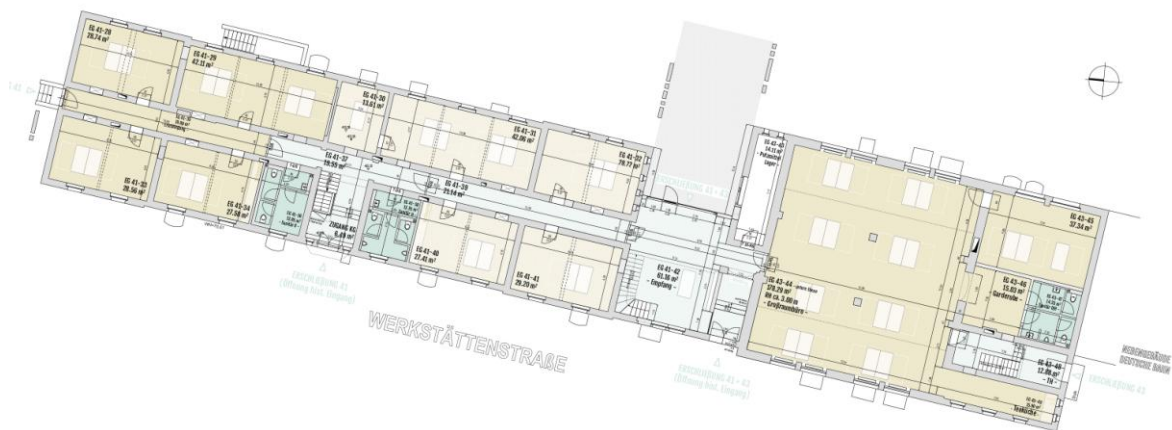
Zur technischen Ausstattung des Opus-Office gehört:

- der Anschluss an das Glasfasernetz (Internet)
- eine strukturierte Datenleitungsrate je Mieteinheit
- eine Gegensprechanlage
- Klimatisierung
- Beheizung über das Nahwärmekonzept der EVL (Blockheizkraftwerk)
- LED-Beleuchtung

Es gibt 5 KFZ-Außenstellplätze direkt am Gebäude und weitere Stellplätze (mindestens 35 Stück) im ca. 300 m entfernten Parkhaus.

Der Mietzins beträgt 50€/Monat/Stellplatz.

Für Fahrräder gibt es Stellplätze vor dem Gebäude, sowie im Fahrradkeller.



Grundriss EG Büroeinheit Werkstättenstr 41, 43

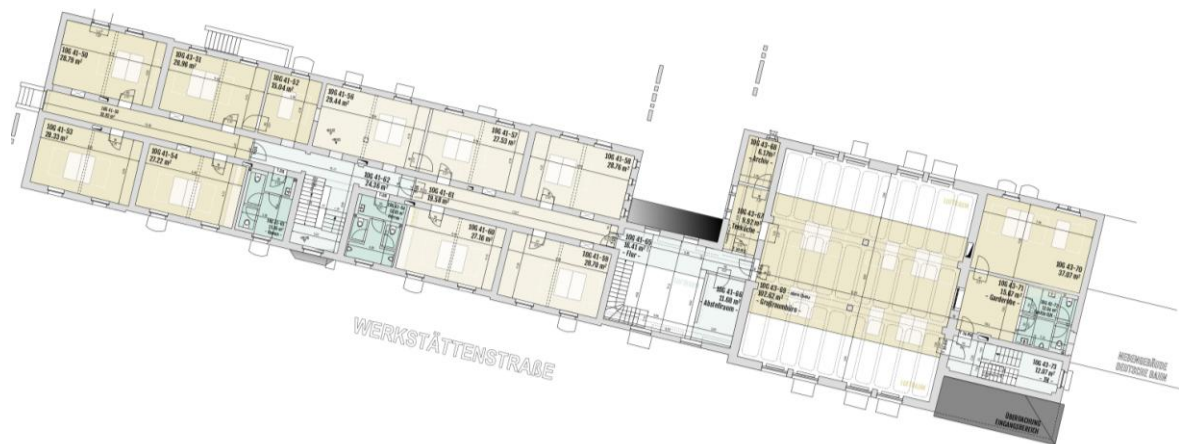
Achim Willke

Prokurist

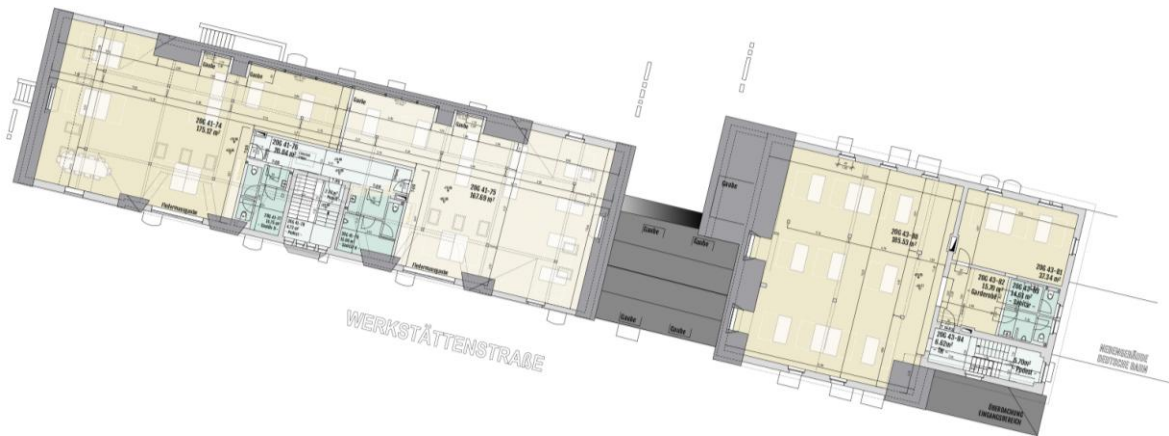
TEL +49 214.83 31-40

FAX +49 214.83 31-11

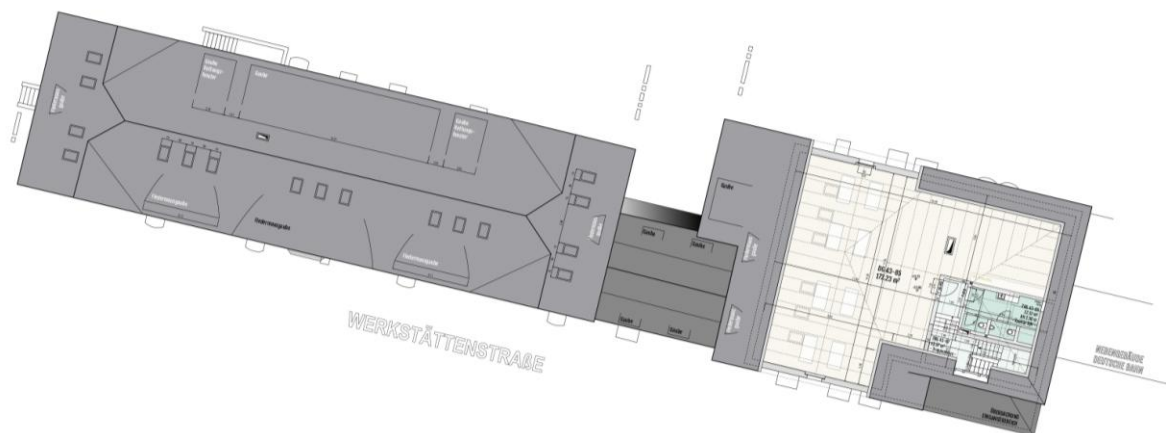
MAIL willke@wfl-leverkusen.de



Grundriss 1. OG Büroeinheit Werkstättenstr 41, 43



Grundriss 2. OG Büroeinheit Werkstättenstr 41, 43



Grundriss DG Büroeinheit Werkstättenstr 41, 43

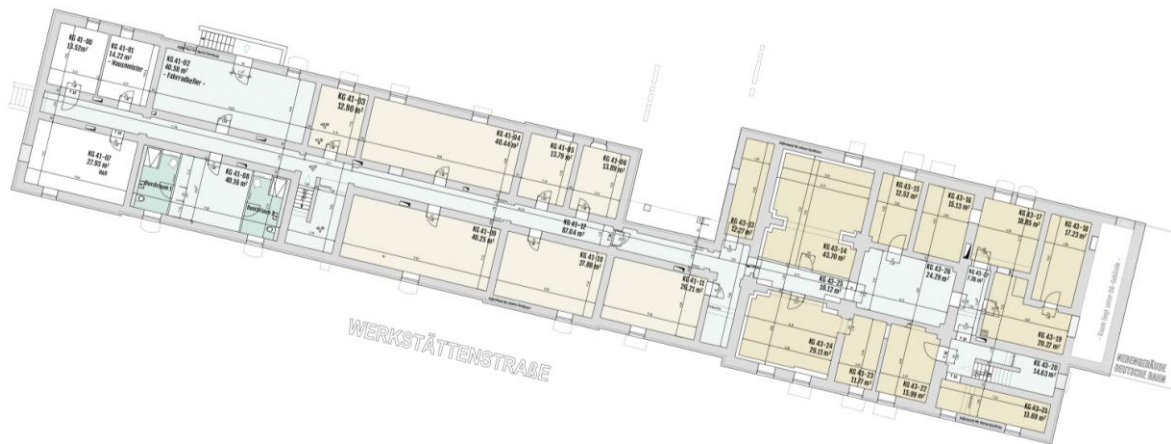
Achim Willke

Prokurist

TEL +49 214.83 31-40

FAX +49 214.83 31-11

MAIL willke@wfl-leverkusen.de



Grundriss KG Büroeinheit Werkstättenstr 41, 43

## Allgemeine Informationen

Die WFL berät Sie gerne zu Standort und Lage dieses Objektes.

Ihr Ansprechpartner ist Herr Achim Willke Tel. 0214. 8331-40, willke@wfl-leverkusen.de

## Haftungsausschluss

Das Exposé und die Objektbeschreibungen wurden jeweils aufgrund der Angaben des Verkäufers oder Vermieters erstellt. Die WFL Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben - diese sind daher vom Kaufinteressenten oder Mietinteressenten vor einem Kauf oder einer Anmietung auf Wunsch selbst nachzuprüfen. Für die Verfügbarkeit eines Angebotes bei Vermietung oder Verkauf übernimmt die WFL GmbH keine Haftung. Irrtum oder Zwischenverkauf vorbehalten.

Die WFL Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH und dessen rechtlicher Vertreter sowie die jeweiligen Erfüllungsgehilfen haften bei fahrlässigem Verhalten nicht. Die Haftung für Schäden ist beschränkt auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.