

VERMIETUNG

Tolle Büro- und Schulungsflächen auf der Schusterinsel

**Brückenstr. 18-20
51379 Leverkusen
(Opladen)**



VERMIETUNG

Tolle Büro- und Schulungsflächen auf der Schusterinsel

**Brückenstr. 18-20
51379 Leverkusen
(Opladen)**

DIE LAGE:

Spitzenlage im beliebten Gewerbegebiet "Schusterinsel", das sich durch seine ruhige Lage mit viel Grün nahe dem Opladener Zentrum und nahe der Autobahnauffahrt (A3) Leverkusen-Opladen (von der Ausfahrt aus ausgeschildert) auszeichnet. Das Gebäude liegt direkt an der Kastanienallee, die entlang der Wupper ein sehr schönes Umfeld bietet. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in fußläufiger Nähe und bis zur Innenstadt von Opladen ist es auch nicht weit. Der nächste, gut erreichbare ÖPNV-Anschluss befindet sich auf der Düsseldorfer Straße.

DAS OBJEKT:

Schönes Bürogebäude, das sich mit seiner Backstein-Fassade gut in das Gesamtbild der "Schusterinsel" eingliedert. Die Flächen bieten mit Ihren Fenstern und Deckenhöhen einen loftartigen Charakter. Pkw-Stellplätze sind direkt am Haus und auf einem Sammelplatz mit fester Zuordnung vorhanden.

MIETFLÄCHE:

EG	ca. 573 m ²
OG	ca. 192 m ²
gesamt	ca. 765 m²

Außerdem kann im DG ein Archiv genutzt werden.

STELLPLÄTZE:

8 St. am Haus
3 St. am Haus (hintereinander zu parken)
7 St. auf einem Gemeinschaftsparkplatz
18 Stellplätze

MIETE:

€ 9.600,00/mtl. Grundmiete (inkl. Stellplätze und Archiv)

Der angegebenen Preis versteht sich zzgl. der Nebenkostenvorauszahlung von derzeit € 1.912,50/mtl.

Heizkosten und Strom sind in der Nebenkostenvorauszahlung nicht enthalten - diese rechnet der Mieter direkt mit dem Energieversorger ab.

Es wird keine Umsatzsteuer erhoben/ausgewiesen.

AUFTEILUNG/ AUSSTATTUNG:

Nach der Flut in 2021 wurde das Gebäude in 2022 umfassend saniert und steht ab ca. Oktober 2023 zur Nachvermietung an. Geboten werden moderne, sehr schön gestaltete und gut ausgestattete Schulungsräume nebst Bürotrakt.

Der im Erdgeschoss befindliche Schulungstrakt bietet u. a. einen schönen Eingangsbereich, mehrere große, helle Räume, zwei WC-Kerne mit jeweils getrennten Sanitäranlagen, ein Behinderten-WC sowie einen zentral gelegenen Aufenthaltsraum. Vorhanden sind hochwertiger Nadelfilz in den Räumen und moderner Vinylboden auf den Laufwegen sowie LED-Beleuchtung und eine Küche (aktuell ohne Herd). Die Räume nach hinten raus liegen direkt an der wunderbar grünen Kastanienallee entlang des Wupperufers.

Die Räume im Obergeschoss dienen der Verwaltung, so finden sich hier ein Empfang, Büro- und Besprechungsräume, eine Küche und getrennte Sanitäranlagen.

Die auf die jeweilige Nutzung ausgelegten EDV-Verkabelungen der beiden Etagen ist mittels Glasfaserkabel etagenübergreifend verbunden.

Im Dachgeschoss stehen Räume zu Archivzwecken zur Verfügung.

KAUTION:

erforderlich, Höhe nach Vereinbarung

MAKLERCOURTAGE:

Bei Abschluss eines Mietvertrages erhalten wir vom Mieter eine Provision in Höhe von 3 Monatsmieten für Verträge mit bis zu 5 Jahren Laufzeit. Für Verträge mit über 5 Jahren Laufzeit oder mit Option auf eine über 5-jährige Laufzeit beträgt unsere Provision 4 Monatsmieten (jeweils zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer).

SONSTIGES:

Dieses Angebot ist nur für Sie bestimmt. Ist es Ihnen bereits bekannt, so ist uns die Vorkenntnis innerhalb 10 Tagen mit Quellenangabe mitzuteilen. Die Objektdaten erhielten wir von unserem Auftraggeber, die Richtigkeit können wir nicht garantieren. Irrtum und Zwischenvermietung vorbehalten.



Eingangsbereich und Aufenthaltsraum im EG





Schulungsräume im EG





Schulungsräume im EG





Empfang und Büro im OG



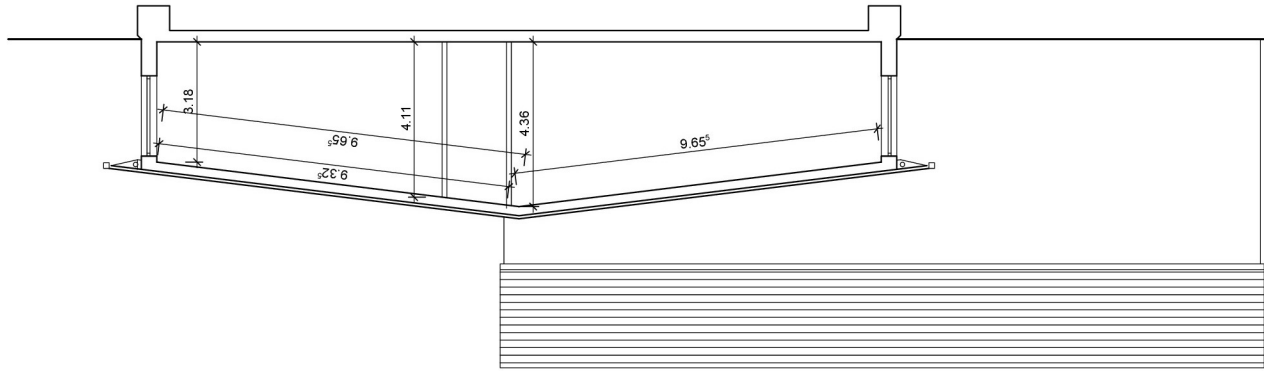


Besprechung und WC im OG

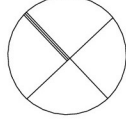
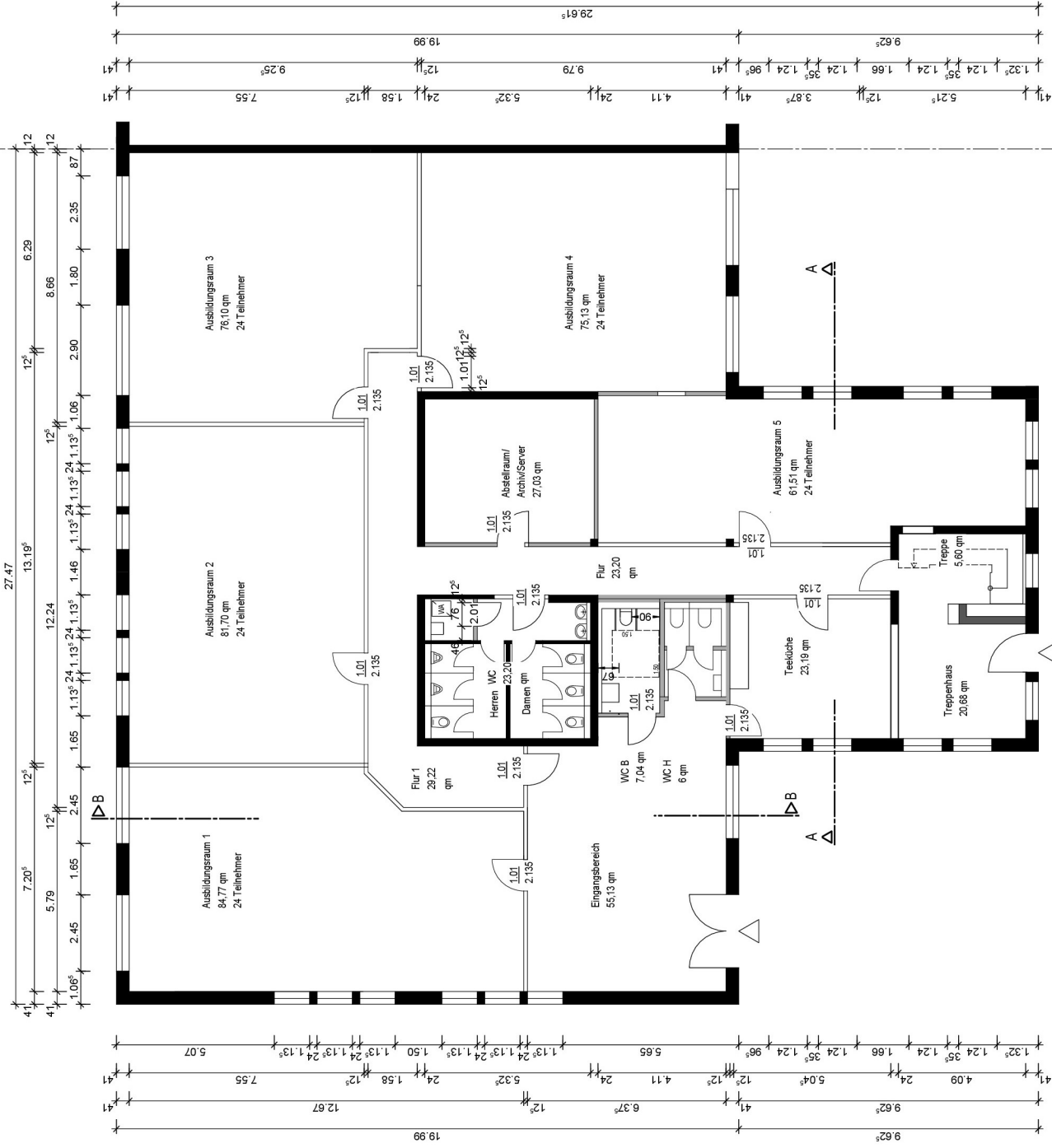




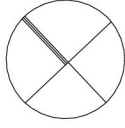
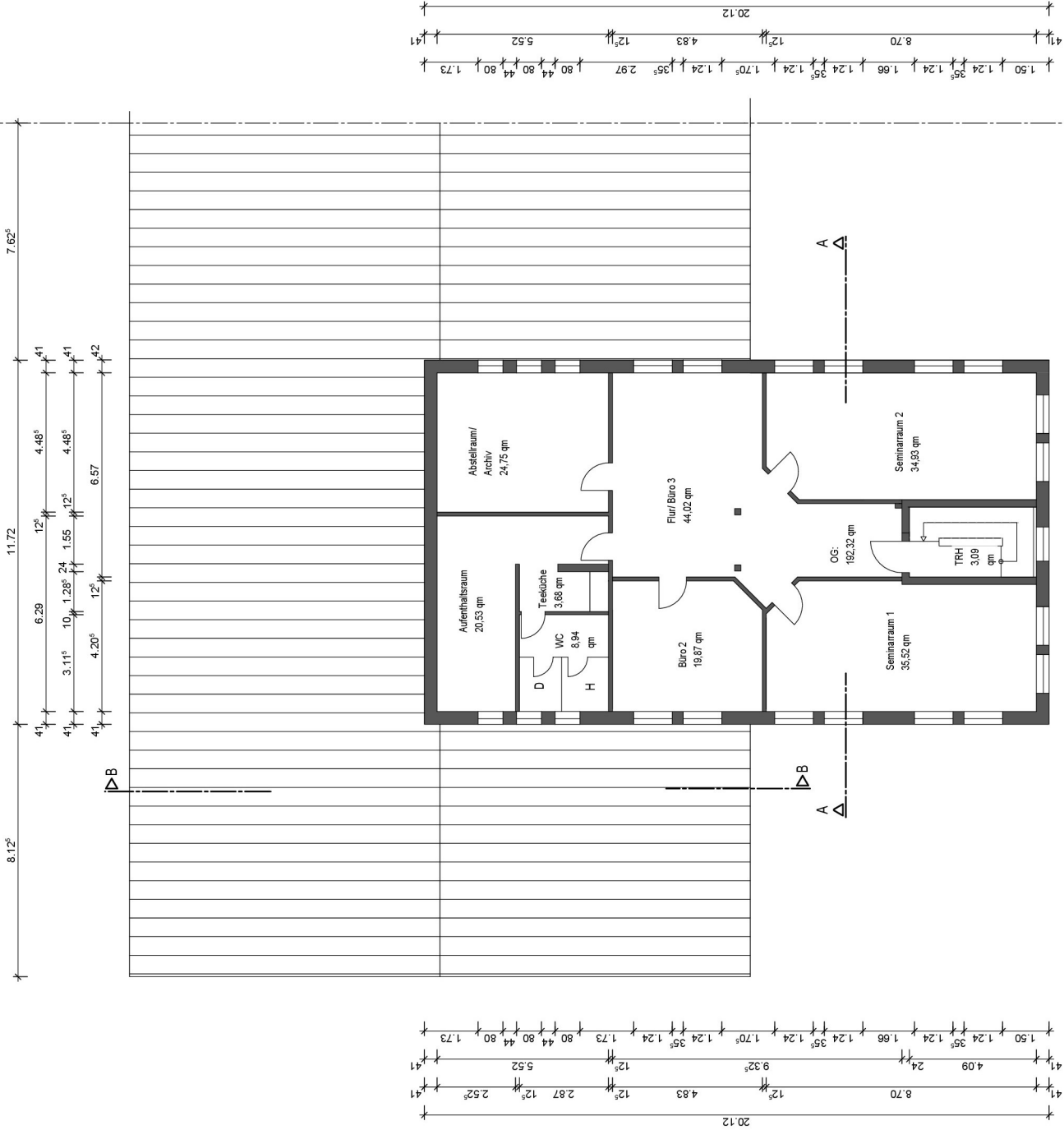
Links die Wupper, mittig die Kastanienallee, rechts das Mietobjekt



Schnitt B-B



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

Für angegebene
Maße und Größen
keine Gewähr!