

# Großzügige Büroetage im 1. Obergeschoss + Werkstatt und Büro im EG in Leverkusen Manfort.

51377 Leverkusen, Bürofläche zur Miete

Objekt ID: 1053



Bürofläche ca.: **891,47 m<sup>2</sup>** - Gesamtfläche ca.: **891,47 m<sup>2</sup>** - Kaltmiete: **7.678,00 EUR**



## Großzügige Büroetage im 1. Obergeschoss + Werkstatt und Büro im EG in Leverkusen Manfort.

Objekt ID	1053
Objekttypen	Büro/Praxis, Bürofläche
Adresse	51377 Leverkusen
Etage	EG
Bürofläche ca.	891,47 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	891,47 m <sup>2</sup>
Baujahr	2000
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Standard
Stellplätze gesamt	31
Stellplätze	28 Stellplätze
Garagen	3 Stellplätze
Verfügbar ab	01.08.2023
Ausstattung / Merkmale	Gewerblich nutzbar, Kein Keller, Kunststoffboden, Laminatboden, Teppichboden
Kaution	23.034,00 EUR 23.034,00 EUR
Kaltniete	7.678,00 EUR
Betriebskosten brutto	1.782,94 EUR
Warmmiete	9.460,94 EUR (zzgl. Heizkosten)



# Objektbeschreibung

Sie suchen eine moderne Büroeinheit auf einer Etage mit der Möglichkeit zur Lagerung und eine Werkstatt als neuen Standort für Ihr Unternehmen?

Dann haben Sie sie jetzt gefunden. Im ersten und/oder zweiten Obergeschoss eines großen Bürokomplexes haben Sie alle Möglichkeiten, Ihr Unternehmen zu präsentieren, zu strukturieren und neu zu gestalten.

Der gesamte Komplex befindet sich in einem beliebten Gewerbegebiet in Leverkusen und teilt sich wie folgt auf.

Eingang: Der helle Haupteingang bietet Platz für einen Empfang Ihrer Gäste - komplett abgetrennt von den einzelnen Etagen.

Die hier zu vermietende Einheit ist das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss:

Der linke Bereich des Erdgeschosses teilt sich in ca. 260m<sup>2</sup> Lagerfläche/ Werkstatt, welche auch über ein Rolltor erreichbar ist und in ca. 154m<sup>2</sup> Lagerfläche/Bürofläche mit einem WC. Der rechte Bereich im Erdgeschoss ist anderweitig fest vermietet und abgetrennt.

Im ersten Obergeschoss können Sie auf ca. 478m<sup>2</sup> mit 9 Räumen, einem großen Aufenthaltsbereich und ausreichend sanitären Anlagen Ihren Mitarbeitern eine angenehme und moderne Arbeitsatmosphäre bieten. Aktuell gibt es auf dieser Etage zwei große Besprechungsräume. Diese können auch wieder in kleinere Büros umgebaut werden.

Über das Treppenhaus, welches sowohl vom Haupteingang als auch vom Hintereingang (Stellplätzen/Garagen) erreichbar ist, gelangen Sie in die beiden oberen Etagen. Diese sind durch eine Tür abgetrennt.

Infos zu den weiteren Etagen (Nicht Bestandteil dieses Angebotes!):

2. Obergeschoss: In der obersten Etage mit der größten Fläche von ca. 509m<sup>2</sup> stehen Ihnen 13 Büros, ein kleiner Raum (aktuell als Kopierraum genutzt) und ebenfalls ausreichend WCs zur Verfügung. Details entnehmen Sie bitte den beigefügten Grundriss-Skizzen.

Bitte beachten sie, dass je nach Wunsch und technischer Möglichkeit sowie auch nach Abstimmung mit dem Eigentümer, Veränderungen der Raumsituation vorgenommen werden können.

Alle Etagen sind auch einzeln anzumieten. Hierzu werden im Falle eines Vertragsabschlusses alle technischen Voraussetzungen vor Einzug geschaffen.

## Ausstattung

- elektrisches Schließsystem (Chip-Zugang)
- Glasfaseranschluss
- elektrische Rollos außen
- Stellplätze + Garagen
- Einrichtung und Ausstattung modern und teilweise 2021 erneuert
- Werkstatt mit 3m hohen Rolltoren

## Sonstiges

Die Nettokaltmiete beträgt 7.678,00 EUR zzgl. 1.782,94 EUR Nebenkostenvorauszahlung zzgl. der gesetzlichen MwSt.

Optional können ca. 19 Außenstellplätze für je 30,00 EUR mtl. und 2 Garagenstellplatz für 40,00 EUR mtl. zzgl. der gesetzlichen MwSt. mit angemietet werden. Da die Stellplätze und Garagen auf die Etagen



verteilt werden, können auch bei Nichtnutzung durch jeweilig andere Mieter weitere Kapazitäten entstehen.

Bitte beachten: In den Nebenkosten sind keine Heizkosten enthalten. Hierfür muss vom Mieter ein separater Vertrag mit dem Versorger geschlossen werden.

Die Kautio beläuft sich auf 23.034,00 EUR zzgl. der gesetzlichen MwSt.

Diese ist zunächst ohne die Summe der gewünschten Stellplätze angegeben und entspricht dem Betrag von 3 Monatsmieten (Gesamtbetrag).

Der schnellste Weg, das Objekt kennenzulernen, ist nur einen Klick entfernt.

Nutzen Sie bitte die Schaltfläche „Anbieter kontaktieren“.

So erhalten Sie kurzfristig die Adresse der Immobilie und können diese anschließend gerne diskret von außen besichtigen oder direkt mit uns in Kontakt treten.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	10.08.2025
Gebäudeart	Nichtwohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2000
Primärenergieträger	Fernwärme
Endenergieverbrauch	110,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Endenergieverbrauch Strom	41,70 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Endenergieverbrauch Wärme	47,20 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)



## Lage

Das Objekt befindet sich in einem etablierten Gewerbegebiet in Leverkusen. Perfekt gelegen im Anschluss zu den Großstädten Köln und Düsseldorf. Die unmittelbare Nähe zur Autobahn A1 bietet ebenfalls eine hervorragende Anbindung an den überregionalen Verkehr.

Die umliegenden Nachbarschaften sind von Unternehmen aus verschiedenen Branchen geprägt, darunter Logistik, Produktion, Handel und Dienstleistungen. Das Gebiet verfügt über eine gute Infrastruktur mit zahlreichen Einzelhandels- und Gastronomieeinrichtungen in der Nähe. Auch die öffentlichen Verkehrsmittel sind gut erreichbar, was den Standort für Mitarbeiter und Kunden gleichermaßen attraktiv macht.

Die Immobilie bietet somit eine ideale Lage für Unternehmen, die nach einer modernen Arbeitsumgebung in einer dynamischen und wachsenden Region suchen.





Vorderansicht



Vorderansicht 1



Vorderansicht 2



Vorderansicht 3



Seitenansicht\_Parkplatz



Rückansicht\_Parkplatz





Treppenhaus mit Hintereingang



Empfang\_Eingang EG



Flur EG



Flur 1. OG



Büro EG



Lager\_Büro EG





Werkstatt EG 2



Werkstatt EG



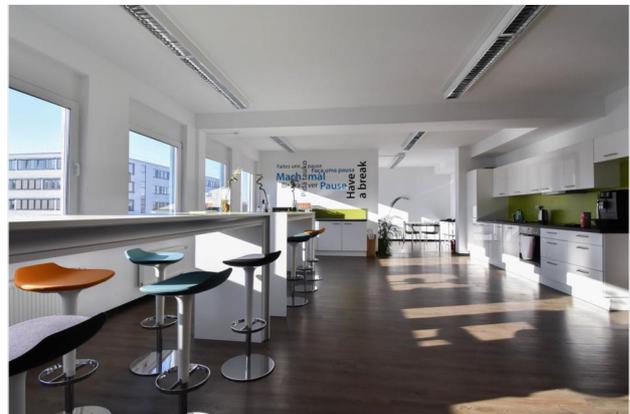
Treppenhaus 1. OG



Flur 1. OG Aufenthalt



Aufenthalt 1. OG



Aufenthalt 1. OG\_2





Besprechung 1. OG



Besprechung 2 1. OG\_2



Besprechung 2 1. OG



Bsp. Büro 1. OG 2

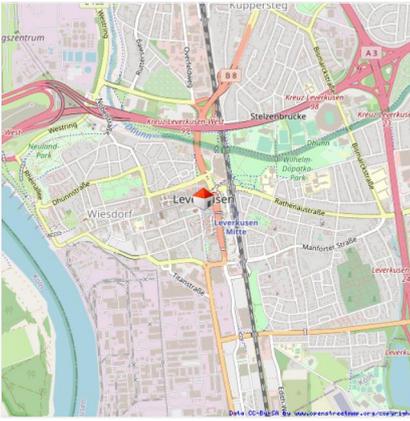


Bsp. Büro 1. OG



Archiv\_Lager



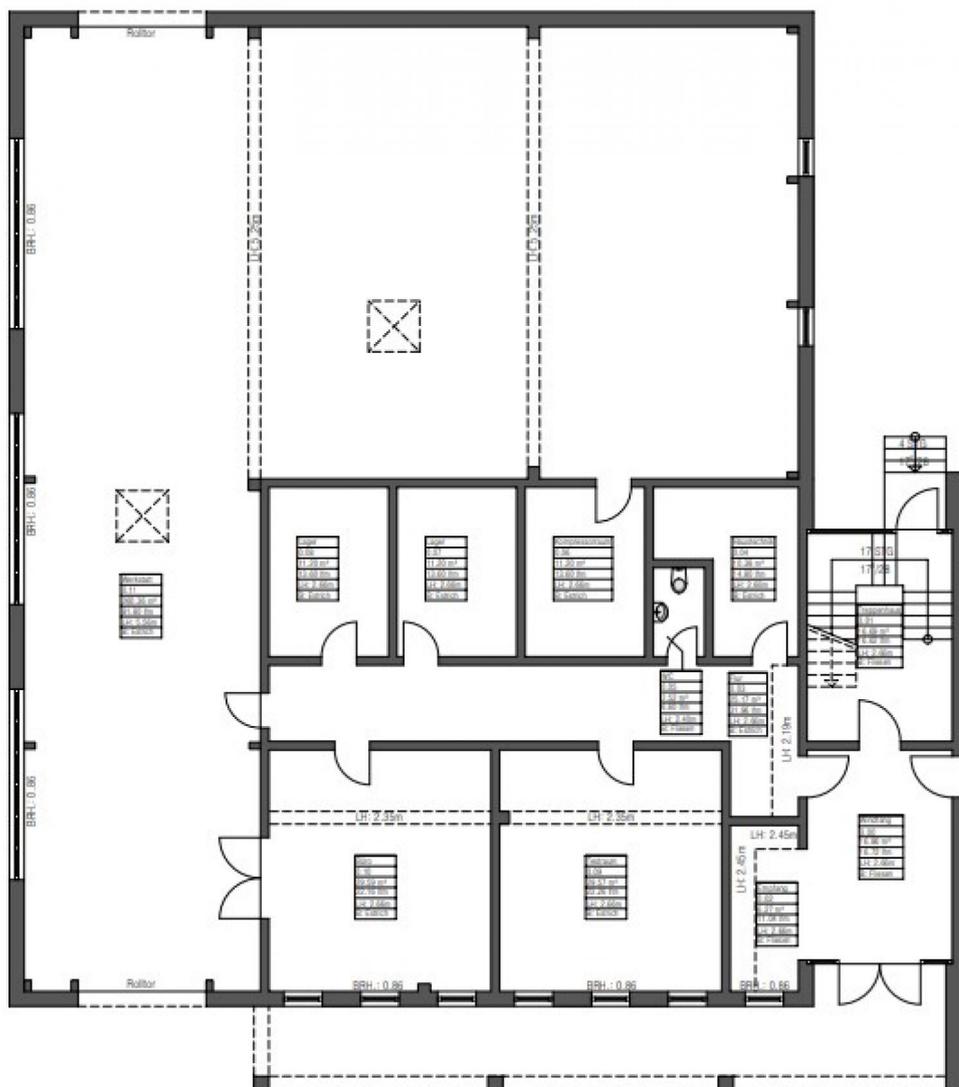


Perfekt angebunden.



# Grundriss

## Grundriss EG



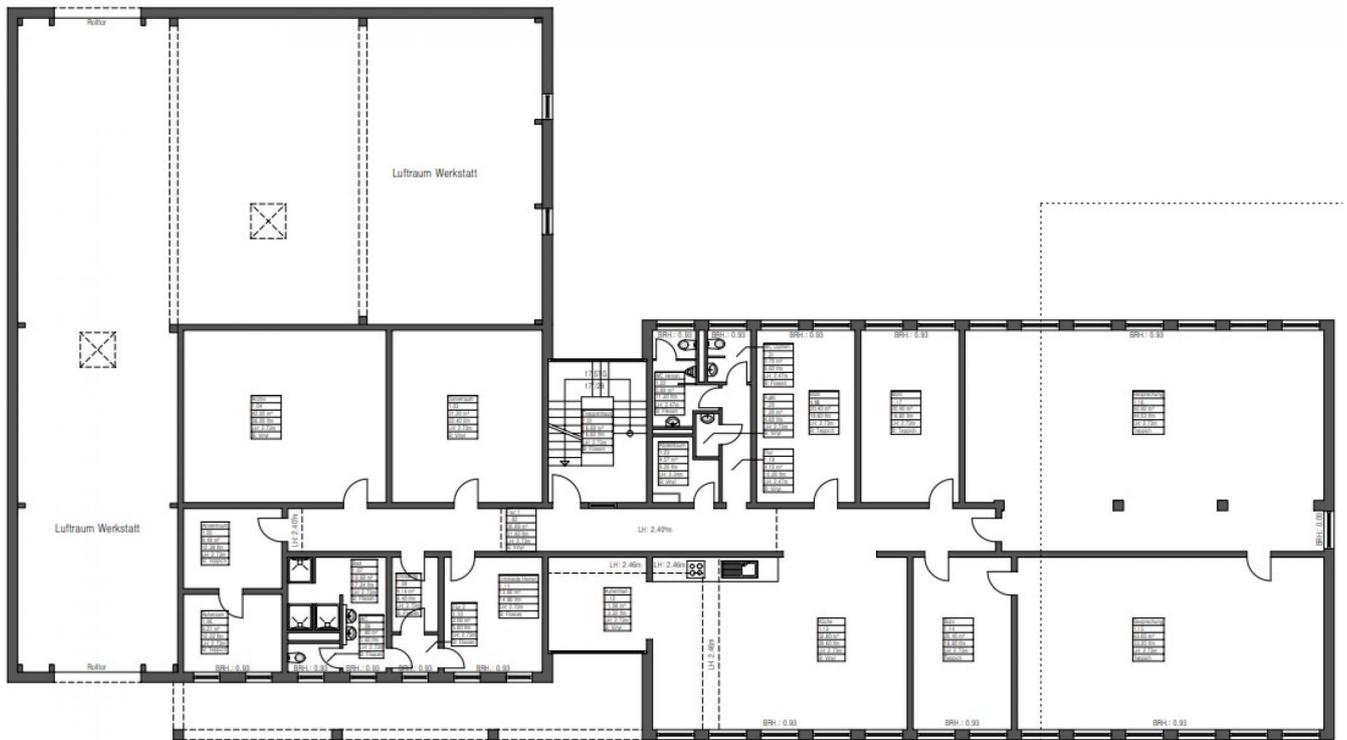
Erdgeschoss

414,15m<sup>2</sup>



# Grundriss

## Grundriss 1. OG



1. Obergeschoss  
477,47m<sup>2</sup>

