



Exposé Vermietung
Gewerbepark „Alte Molkerei“ – BA III
Mariaweilerstraße 89 a+b, 52349 Düren



DAS PROJEKT - VISUALISIERUNG



DAS PROJEKT - VISUALISIERUNG



DAS PROJEKT - VISUALISIERUNG



DAS PROJEKT – VISUALISIERUNG „ZOLLAMT DÜREN“



DAS PROJEKT - VISUALISIERUNG



DAS PROJEKT - VISUALISIERUNG



DAS PROJEKT - VISUALISIERUNG

Der ideale Raum für Ihre Ideen...

Neubauprojekt Gewerbepark „Alte Molkerei“ – BA III



STANDORT: 52349 Düren, Mariaweilerstraße 89 a+b



OBJEKTbeschreibung

Der Neubaubereich des Gewerbeparks „Alte Molkerei – BA III“ ist auf einem Areal von über 11.000 m² der ideale Standort für regional, national und durch das dort ab dem Jahr 2021 angesiedelte **Zollamt Düren** auch im Besonderen für international operierende Unternehmen.

Insgesamt 13 kombinierte Hallen-/ Büroeinheiten in unmittelbarer Nähe zur Dürener City und zentraler Verkehrsanbindung bieten mit Flächen von 268 m² bis 679 m² Raum für maßgeschneiderte Lösungen für den individuellen Bedarf. Dies kombiniert mit allen Komfortmerkmalen eines modernen Gewerbeparks und großzügigen Manövrierflächen, die reibungsloses Be- und Entladen gewährleisten. Gepflegte Grünzonen und eine Vielzahl von LKW und PKW-Stellplätzen für Mitarbeiter und Kunden tragen zur optimalen Service- und Arbeitsqualität bei.

Die Flächen sind flexibel teilbar und werden als einzelne Produktionshallen, Handwerks-, Logistik- oder Lagerflächen sowie Büros vermietet.



PROJEKTZEITPLAN

Baubeginn: im Januar 2020 erfolgt

Fertigstellung: Q1.2021 (spät. ab 01.03.2021)



Die wesentlichen Daten & Fakten im Überblick



NUTZUNG:

Gewerbe, Logistik, Handwerk, Dienstleistung, Büro

Errichtung von über 5.000 m² hochwertigen Lager- und Produktionsflächen, zuzüglich Service- und Büroflächen, die aufgrund der modularen Bauweise mit aufgeschalteten Brandmeldeanlagen flexibel auf die Nutzeranforderungen individuell angepasst werden können



GRUNDSTÜCKSFLÄCHE:

über 11.000 m²

HALLENFLÄCHEN:

insgesamt ca. 5.007 m²

von 268 bis 679 m² modular erweiter- / bzw. kombinierbar



MERKMALE HALLEN:

- je nach Modul: lichte Hallenhöhen ca. 8,20 / 3,40 m am tiefsten Punkt
- hohe Tragfähigkeit der Bodenplatten ca. 5,0 to/m²
- Sicherheit durch vollflächige Brandmelde- und Blitzschutzanlagen
- ebenerdige Zufahrt je Halle mit elektrischem Sektionaltor
- energiesparende LED-Beleuchtung in Halle, Büro und Außenanlagen (z. B. Hallen 300 Lux)
- mindestens 1 Rauch- & Wärmeabzugslichtkuppel mit Wind- und Regenmeldezentrale je Halle
- hohe Flexibilität bei der Aufteilung der Büroflächen in den Hallenbereichen und somit Flexibilität für zukünftiges Wachstum

MERKMALE BÜROS:

- Böden: Design Flooring bzw. Nadelfilz
- Decken: Abhangdecken mit Akustik-Mineralwollplatten (0,625 x 0,625 m)
- Wände: Vliestapeten mit wischbeständigem Anstrich (weiß)
- Elektro- /EDV-Installation: Arbeitsplätze: 500 Lux bildschirmarbeitsplatzgerechte Raster-Einbauleuchten, je Arbeitsplatz: 2 EDV-Leerdosen, 1 Telefon-Leerdose, div. Schukosteckdosen getrennt nach normalen und EDV-Netz

Die wesentlichen Daten & Fakten im Überblick



INTERNET:

- Glasfasernetz Leitungspartner GmbH (Speednet)
 - asymmetrische Anschlüsse
 - Business 100/20 (100 Mbit/s Download / 20 Mbit/s Upload)
 - Business 250/50 (250 Mbit/s Download / 50 Mbit/s Upload)
 - symmetrische Anschlüsse
 - 100 100 Mbit/s oder 200 Mbit/s



BÜROFLÄCHEN:

- fast alle Hallen (Module) verfügen über integrierte Büroflächen (mit WC-Anlagen usw.)
- im zentral gelegenen 3-geschossigem Bürogebäude (Gebäudeteil II) befinden sich im 1. und 2. Obergeschoss weitere Büroräume, die - je nach Verfügbarkeit - ergänzend angemietet werden können



PARKPLÄTZE:

- 73 PKW-Parkplätze



MIETPREISE:

je nach Ausstattung

- Hallenflächen ab 5,50 €/m² BGF (netto, zzgl. MwSt.)
- Büroflächen ab 7,00 €/m² BGF (netto, zzgl. MwSt.)
- PKW-Stellplätze 25,00 € / Stk. (netto, zzgl. MwSt.)

Die Vermietung erfolgt durch den Eigentümer und ist somit provisionsfrei. Die Mindestlaufzeit der Mietverträge beträgt zwei Jahre bei einer Kündigungsfrist von 6 Monaten zum 30.06. bzw. 31.12. eines jeden Kalenderjahres.



OSMAB mhi
Invest GmbH & Co. KG

Die Lage „Mariaweyerstraße 89 a+b“



 **OSMAB mhi**
Invest GmbH & Co. KG



Mariawellerstraße

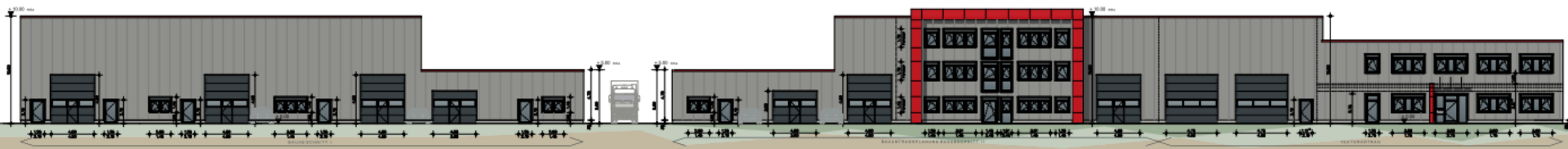
Düren

Papiermühle

Mariawellerstraße

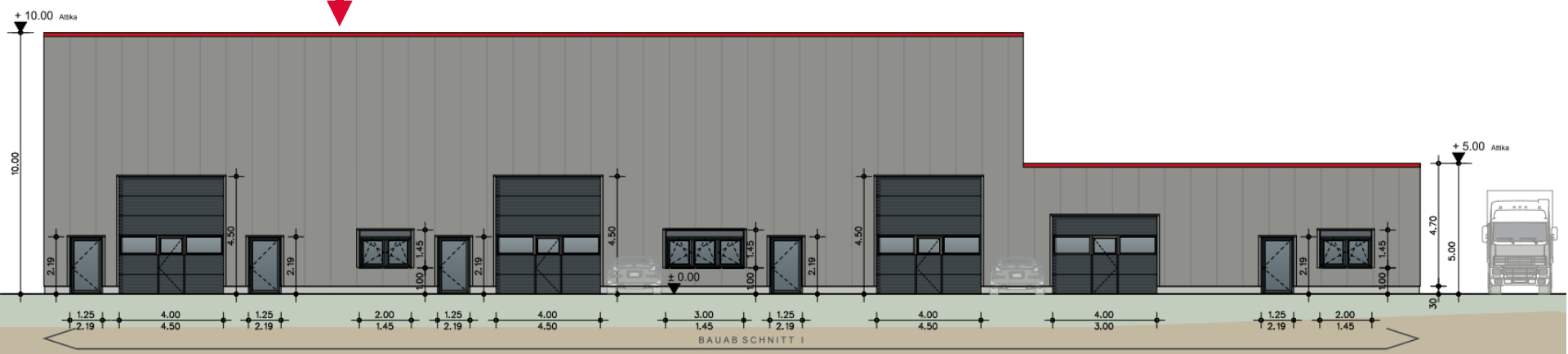
Die Lage „Mariawellerstraße 89 a+b“

Die zwei Gebäude in der Seitenansicht (Ansicht Mariaweerstraße)



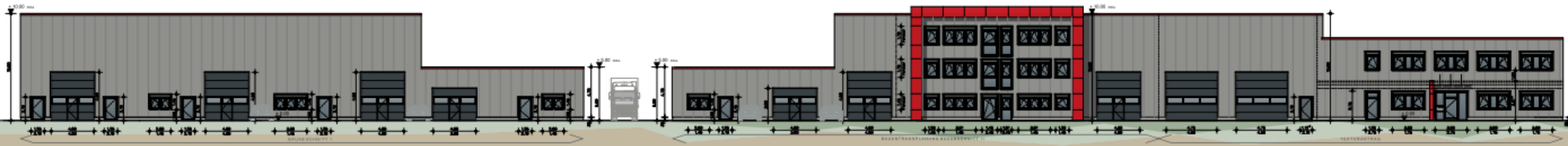
Gebäudeteil I

Gebäudeteil II



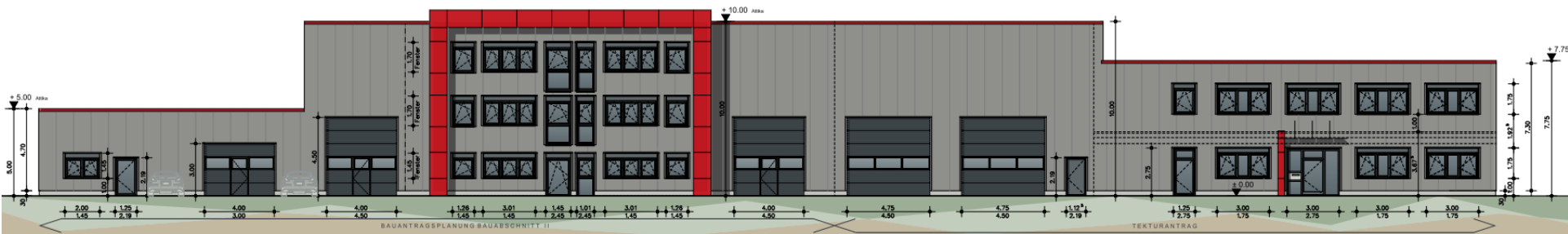
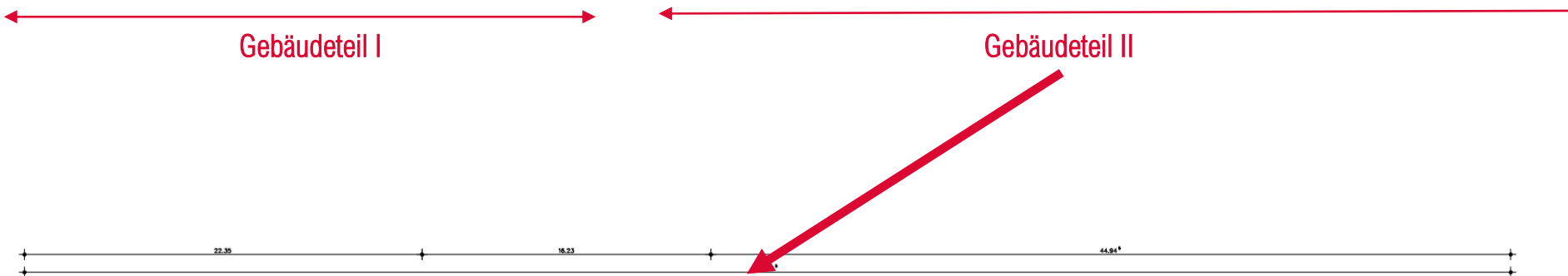
Gebäudeteil I

Die zwei Gebäude in der Seitenansicht (Ansicht Mariaweilerstraße)



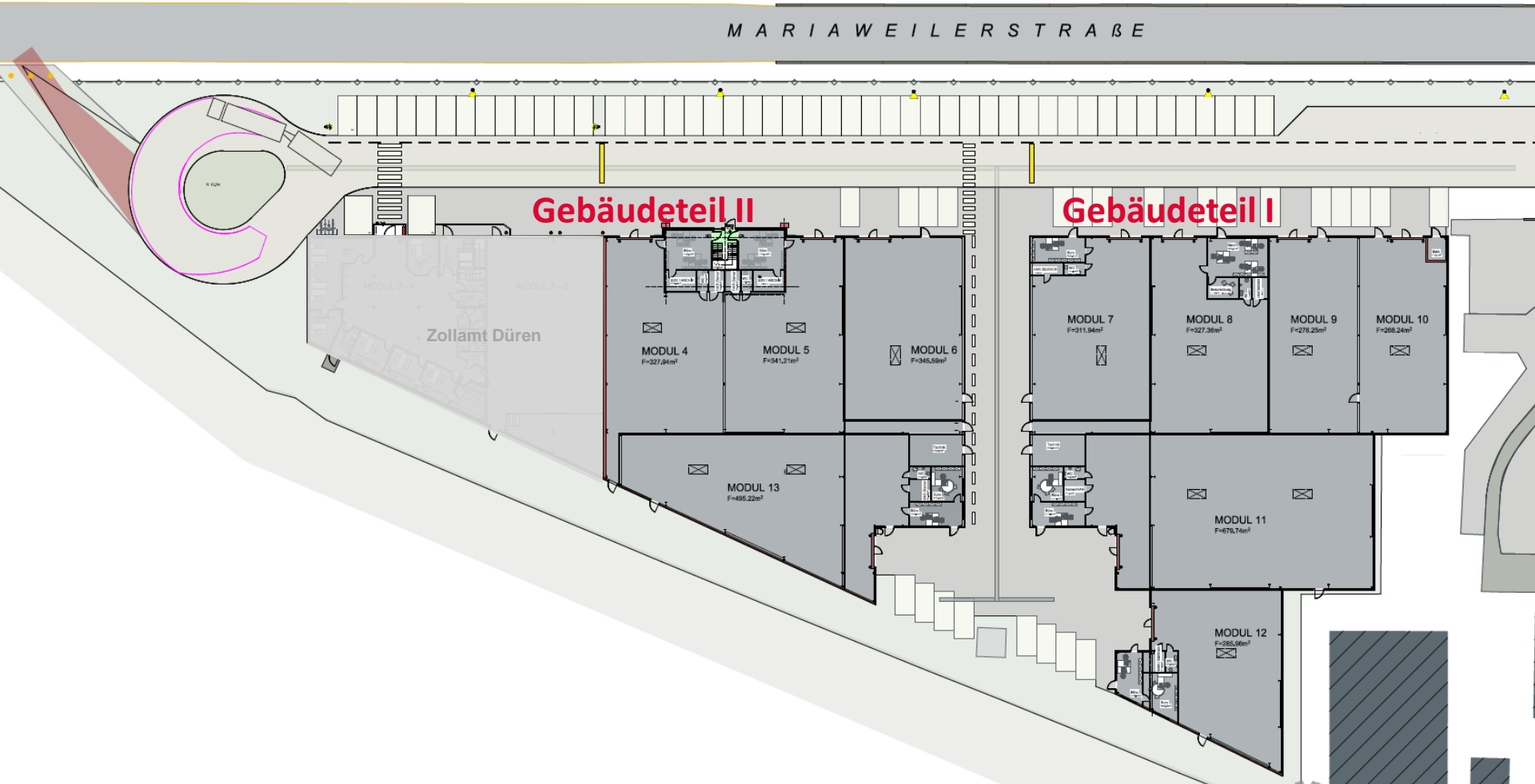
Gebäudeteil I

Gebäudeteil II



Gebäudeteil II

Die Gesamtübersicht



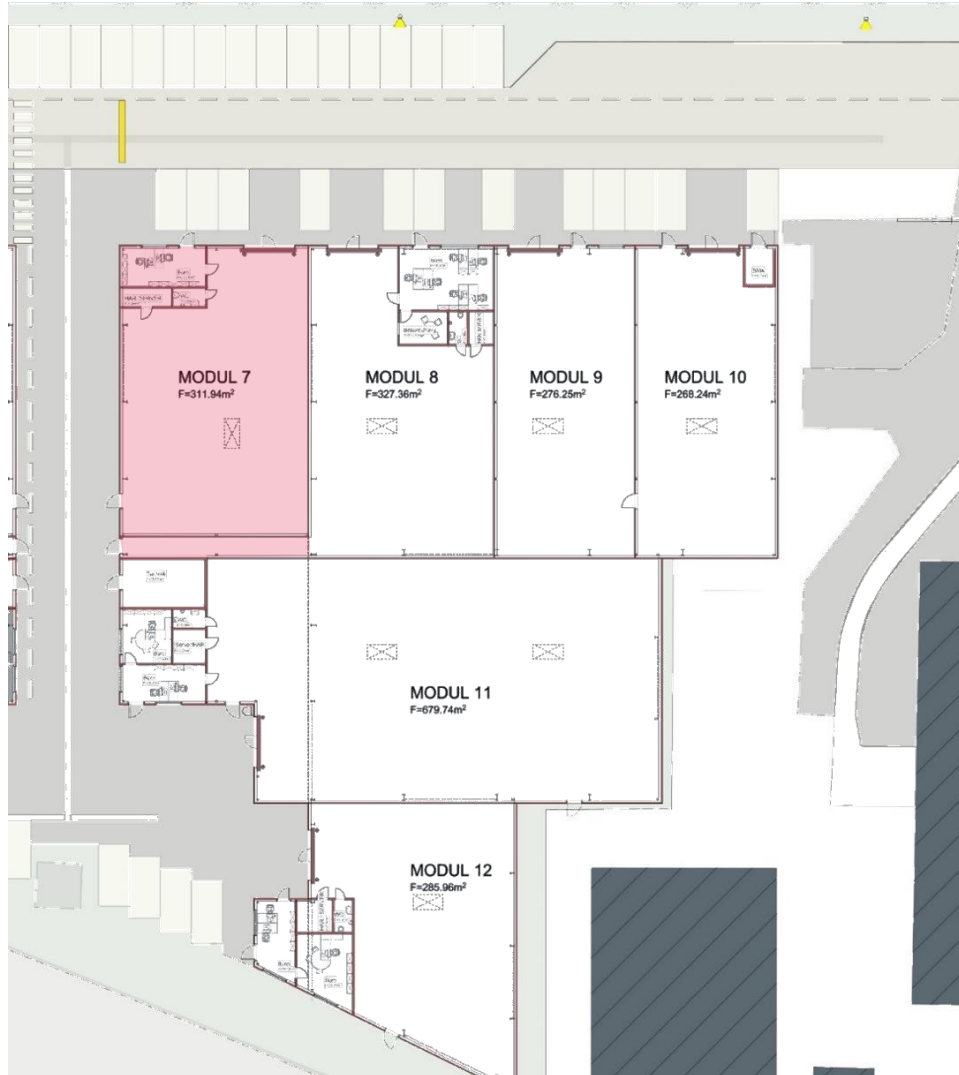
Die Grundrisse (Gesamtübersicht)



Modul 7 / Gebäudeteil I: Mariaweilerstraße 89 a, 52349 Düren



HALLE: lichte Hallenhöhe: ca. 3,40 m
Sektionaltor: 4,0 x 3,0 m (B x H, mit Elektroantrieb)
Lichtkuppel: 1 Stk. Rauch- & Wärmeabzugslichtkuppel
 (mit Anschluss Wind- und Regenmeldezentrale)



// Modul 7

Lage	Gebäudeteil 1
Struktur	Halle & Büro

// Flächenaufteilung

I. Halle	311,94 m ²
----------	-----------------------

II. integrierte Büro- & Servicefläche

Büro	21,01 m ²
EDV / Server / Lager	5,95 m ²
WC (unisex)	3,98 m ²

Bürofläche	30,94 m ²
------------	----------------------

Gesamtfläche - Halle & Büro	342,88 m ²
-----------------------------	-----------------------

Arbeitsplätze Büro	2 Stück
--------------------	---------

// Nettomiete p. Monat (zzgl. MwSt.)

I. Halle	1.715,67 €
----------	------------

II. Büro- & Servicefläche	216,58 €
---------------------------	----------

Gesamtmiete p. monat - netto	1.932,25 €
------------------------------	------------



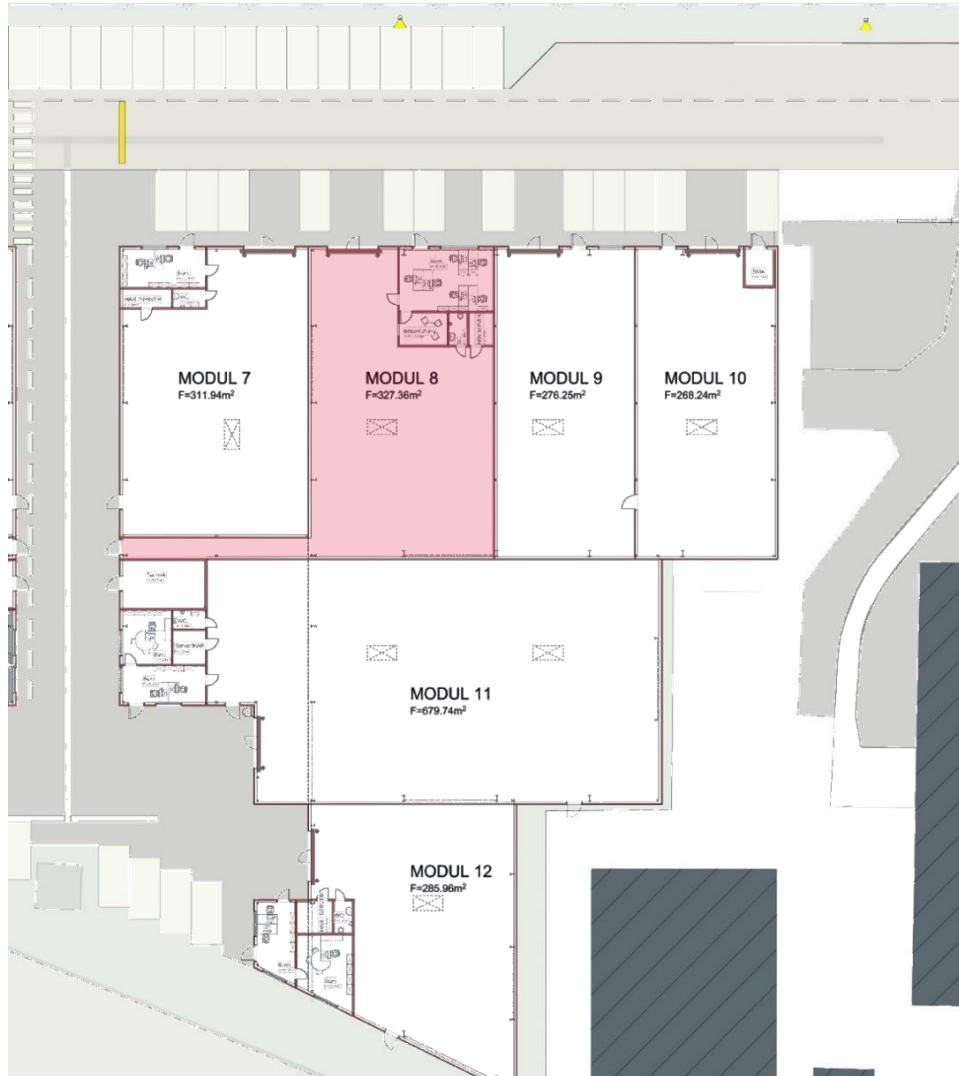
Modul 8 / Gebäudeteil I: Mariaweilerstraße 89 a, 52349 Düren



HALLE: lichte Hallenhöhe: ca. 8,20 m

Sektionaltor: 4,0 x 4,5 m (B x H, mit Elektroantrieb)

Lichtkuppel: 1 Stk. Rauch- & Wärmeabzugslichtkuppel
(mit Anschluss Wind- und Regenmeldezentrale)



// Modul 8

Lage	Gebäudeteil 1
Struktur	Halle & Büro

// Flächenaufteilung

I. Halle	327,36 m²
-----------------	------------------

II. integrierte Büro- & Servicefläche

Büro	38,07 m²
Besprechung	10,24 m²
EDV / Server / Lager	5,30 m²
WC (unisex)	3,98 m²
Bürofläche	57,59 m²

Gesamtfläche - Halle & Büro	384,95 m²
--	------------------

Arbeitsplätze Büro	6 Stück
---------------------------	----------------

// Nettomiete p. Monat (zzgl. MwSt.)

I. Halle	1.800,48 €
-----------------	-------------------

II. Büro- & Servicefläche	403,13 €
--------------------------------------	-----------------

Gesamtmiete p. monat - netto	2.203,61 €
-------------------------------------	-------------------



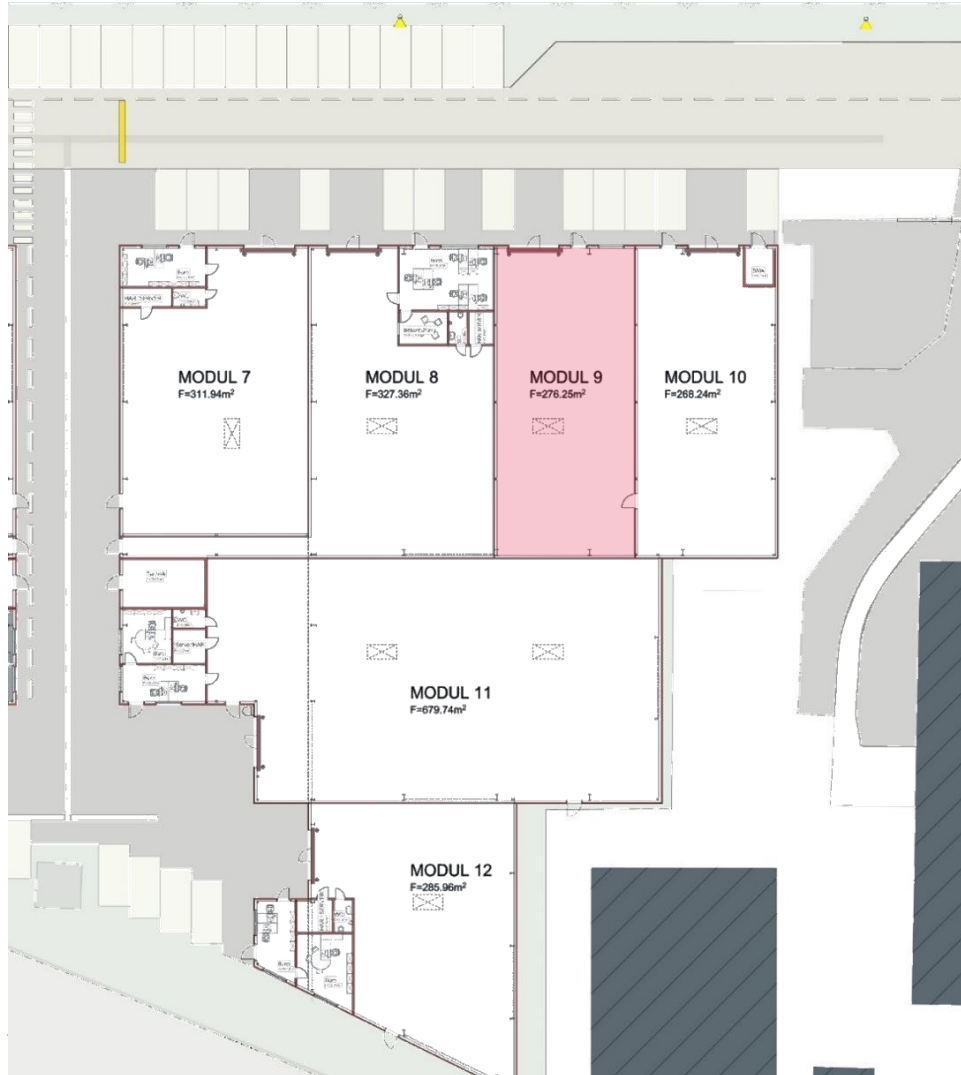
Modul 9 / Gebäudeteil I: Mariaweilerstraße 89 a, 52349 Düren



HALLE: lichte Hallenhöhe: ca. 8,20 m

Sektionaltor: 4,0 x 4,5 m (B x H, mit Elektroantrieb)

Lichtkuppel: 1 Stk. Rauch- & Wärmeabzugslichtkuppel
(mit Anschluss Wind- und Regenmeldezentrale)



// Modul 9

Lage	Gebäudeteil 1
Struktur	Halle

// Flächenaufteilung

I. Halle	276,25 m²
-----------------	------------------

Bürofläche je nach Verfügbarkeit im Zentral-Bürogebäude anmietbar.

// Nettomiete p. Monat (zzgl. MwSt.)

I. Halle	1.519,38 €
-----------------	-------------------

Gesamtmiete p. monat - netto	1.519,38 €
-------------------------------------	-------------------



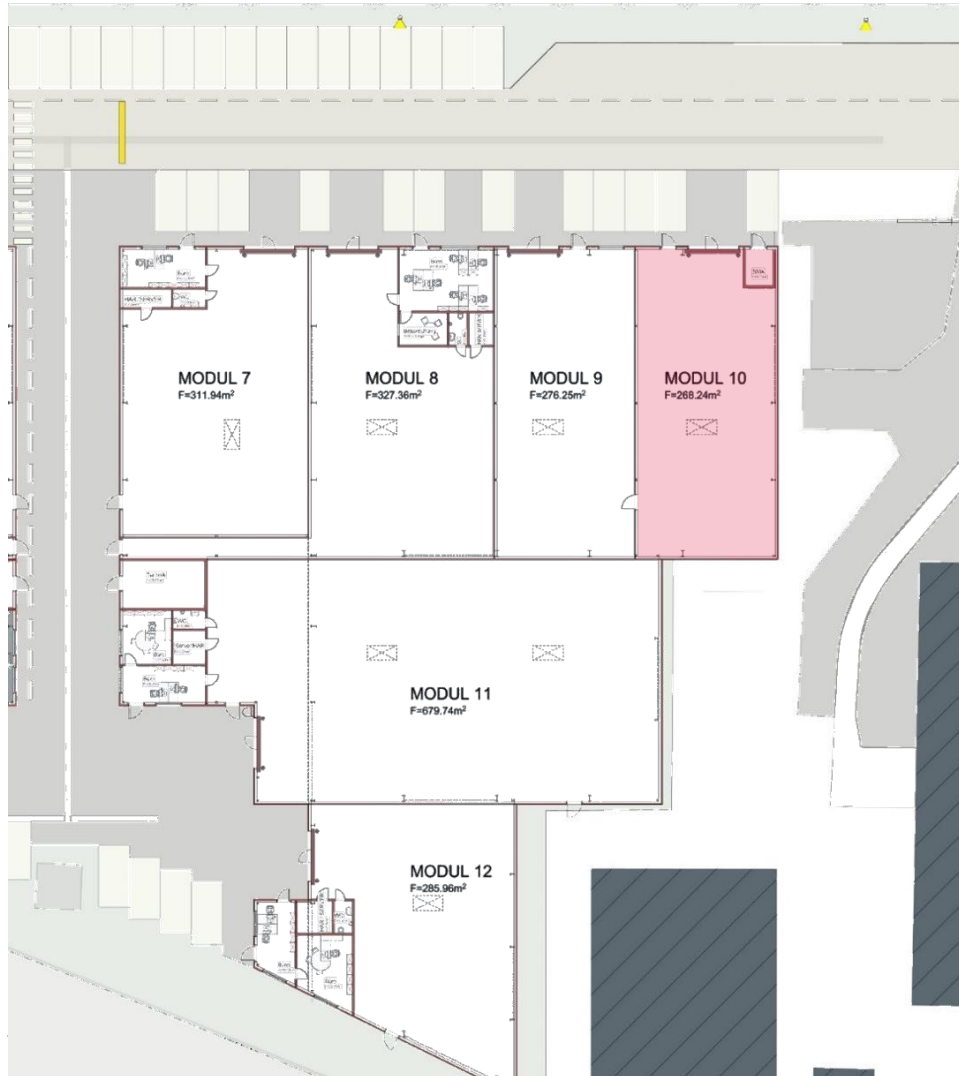
Modul 10 / Gebäudeteil I: Mariaweilerstraße 89 a, 52349 Düren



HALLE: lichte Hallenhöhe: ca. 8,20 m

Sektionaltor: 4,0 x 4,5 m (B x H, mit Elektroantrieb)

Lichtkuppel: 1 Stk. Rauch- & Wärmeabzugslichtkuppel
(mit Anschluss Wind- und Regenmeldezentrale)



// Modul 10

Lage	Gebäudeteil 1
Struktur	Halle

// Flächenaufteilung

I. Halle	268,24 m ²
----------	-----------------------

Bürofläche je nach Verfügbarkeit im Zentral-Bürogebäude anmietbar.

// Nettomiete p. Monat (zzgl. MwSt.)

I. Halle	1.475,32 €
----------	------------

Gesamtmiete p. Monat - netto	1.475,32 €
------------------------------	------------



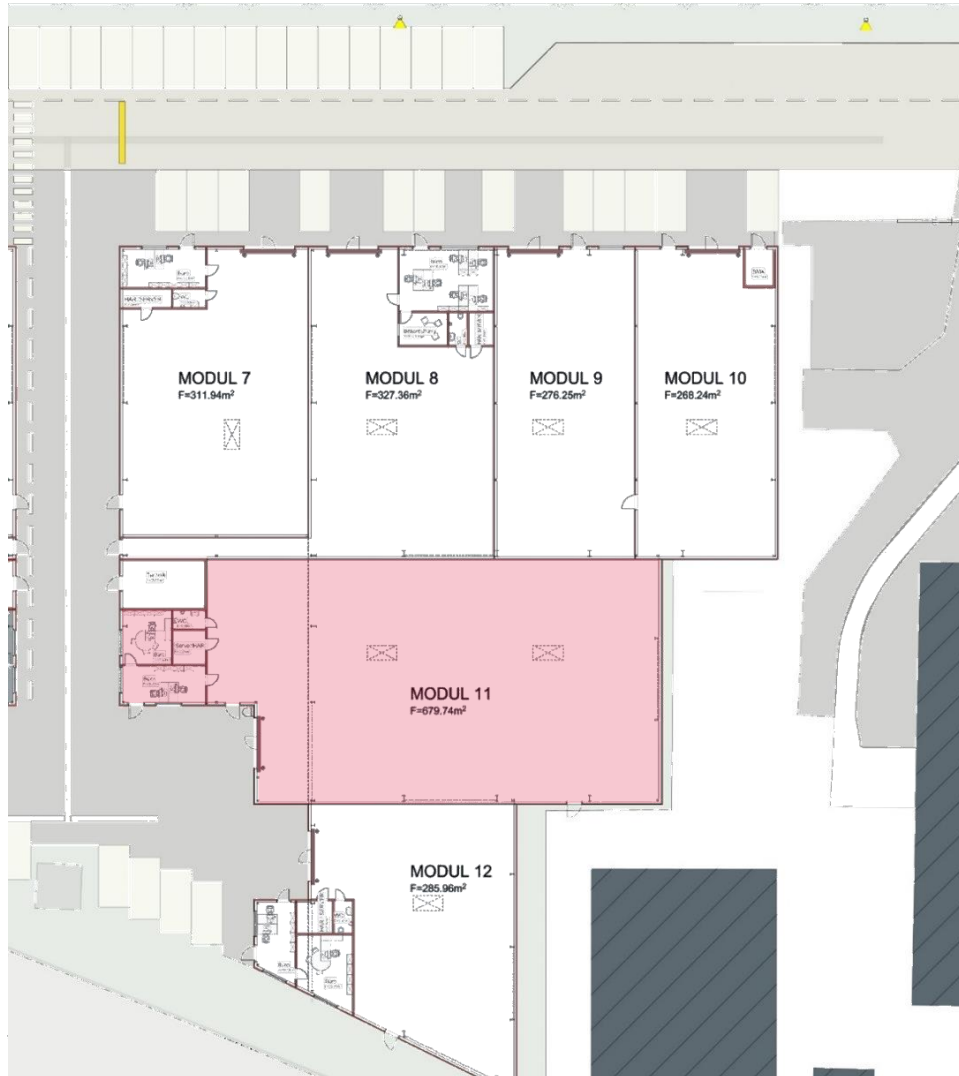
Modul 11 / Gebäudeteil I: Mariaweilerstraße 89 a, 52349 Düren



HALLE: lichte Hallenhöhe: vorderer Bereich ca. 3,40 m, hinterer Bereich ca. 8,20 m

Sektionaltor: 4,0 x 3,0 m (B x H, mit Elektroantrieb)

Lichtkuppel: 2 Stk. Rauch- & Wärmeabzugslichtkuppel
(mit Anschluss Wind- und Regenmeldezentrale)



// Modul 11

Lage	Gebäudeteil 1
Struktur	Halle & Büro

// Flächenaufteilung

I. Halle	679,74 m ²
-----------------	-----------------------

II. integrierte Büro- & Servicefläche

Büro 1	17,29 m ²
--------	----------------------

Büro 2	19,93 m ²
--------	----------------------

EDV / Server / Lager	7,25 m ²
----------------------	---------------------

WC (unisex)	3,98 m ²
-------------	---------------------

Bürofläche	48,45 m²
-------------------	----------------------------

Gesamtfläche - Halle & Büro	728,19 m²
--	-----------------------------

Arbeitsplätze Büro	3 Stück
---------------------------	----------------

// Nettomiete p. Monat (zzgl. MwSt.)

I. Halle	3.738,57 €
-----------------	-------------------

II. Büro- & Servicefläche	339,15 €
--------------------------------------	-----------------

Gesamtmiete p. monat - netto	4.077,72 €
-------------------------------------	-------------------



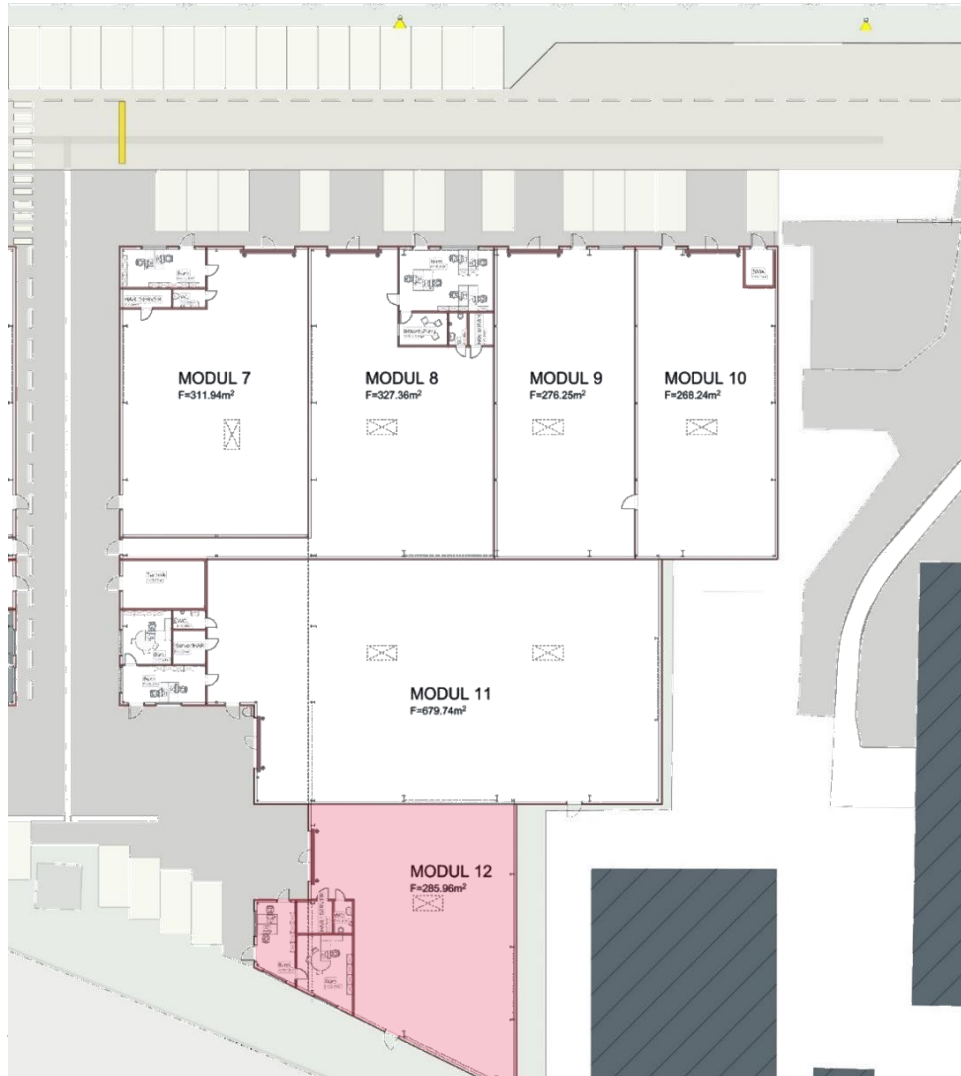
Modul 12 / Gebäudeteil I: Mariaweilerstraße 89 a, 52349 Düren



HALLE: lichte Hallenhöhe: ca. 8,20 m

Sektionaltor: 4,0 x 4,5 m (B x H, mit Elektroantrieb)

Lichtkuppel: 1 Stk. Rauch- & Wärmeabzugslichtkuppel
(mit Anschluss Wind- und Regenmeldezentrale)



// Modul 12

Lage	Gebäudeteil 1
Struktur	Halle & Büro

// Flächenaufteilung

I. Halle	285,96 m²
-----------------	------------------

II. integrierte Büro- & Servicefläche

Büro 1	18,45 m²
--------	----------

Büro 2	23,26 m²
--------	----------

EDV / Server / Lager	7,55 m²
----------------------	---------

WC (unisex)	3,98 m²
-------------	---------

Bürofläche	53,24 m²
-------------------	-----------------

Gesamtfläche - Halle & Büro	339,20 m²
--	------------------

Arbeitsplätze Büro	3 Stück
---------------------------	----------------

// Nettomiete p. Monat (zzgl. MwSt.)

I. Halle	1.572,78 €
-----------------	-------------------

II. Büro- & Servicefläche	372,68 €
--------------------------------------	-----------------

Gesamtrente p. monat - netto	1.945,46 €
-------------------------------------	-------------------



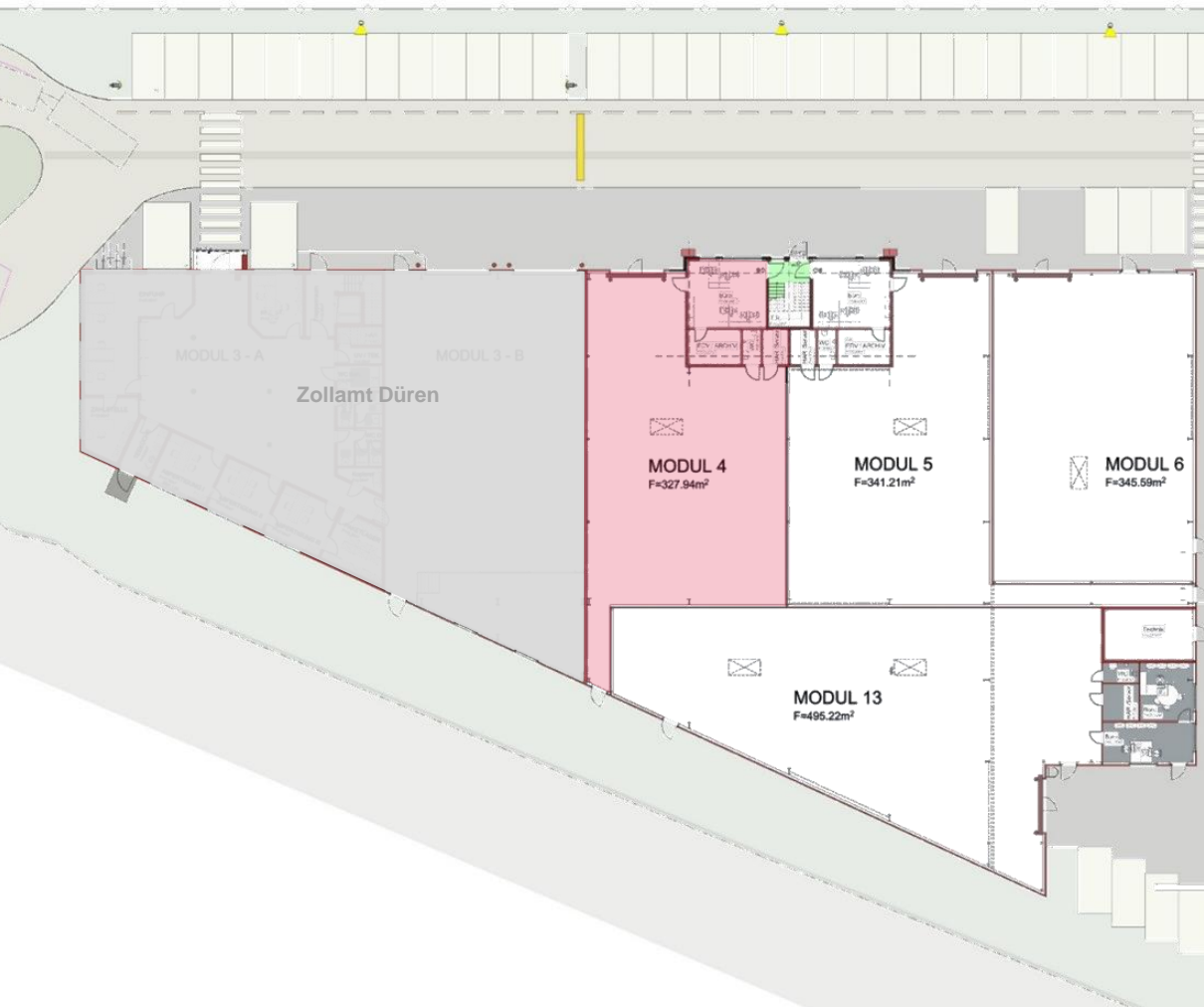
Modul 4 / Gebäudeteil II: Mariaweilerstraße 89 b, 52349 Düren



HALLE: lichte Hallenhöhe: ca. 8,20 m

Sektionaltor: 4,0 x 4,5 m (B x H, mit Elektroantrieb)

Lichtkuppel: 1 Stk. Rauch- & Wärmeabzugslichtkuppel
(mit Anschluss Wind- und Regenmeldezentrale)



// Modul 4

Lage	Gebäudeteil 2
Struktur	Halle & Büro (EG)

// Flächenaufteilung

I. Halle	327,94 m²
----------	-----------

II. integrierte Büro- & Servicefläche

Büro	29,26 m²
EDV/ Archiv	10,23 m²
EDV / Server / Lager	4,95 m²
WC (unisex)	3,56 m²
Bürofläche	48,00 m²

Gesamtfläche - Halle & Büro	375,94 m²
--	------------------

Arbeitsplätze Büro	6 Stück
--------------------	---------

// Nettomiete p. Monat (zzgl. MwSt.)

I. Halle	1.803,67 €
----------	------------

II. Büro- & Servicefläche	336,00 €
---------------------------	----------

Gesamtrente p. Monat - netto	2.139,67 €
-------------------------------------	-------------------



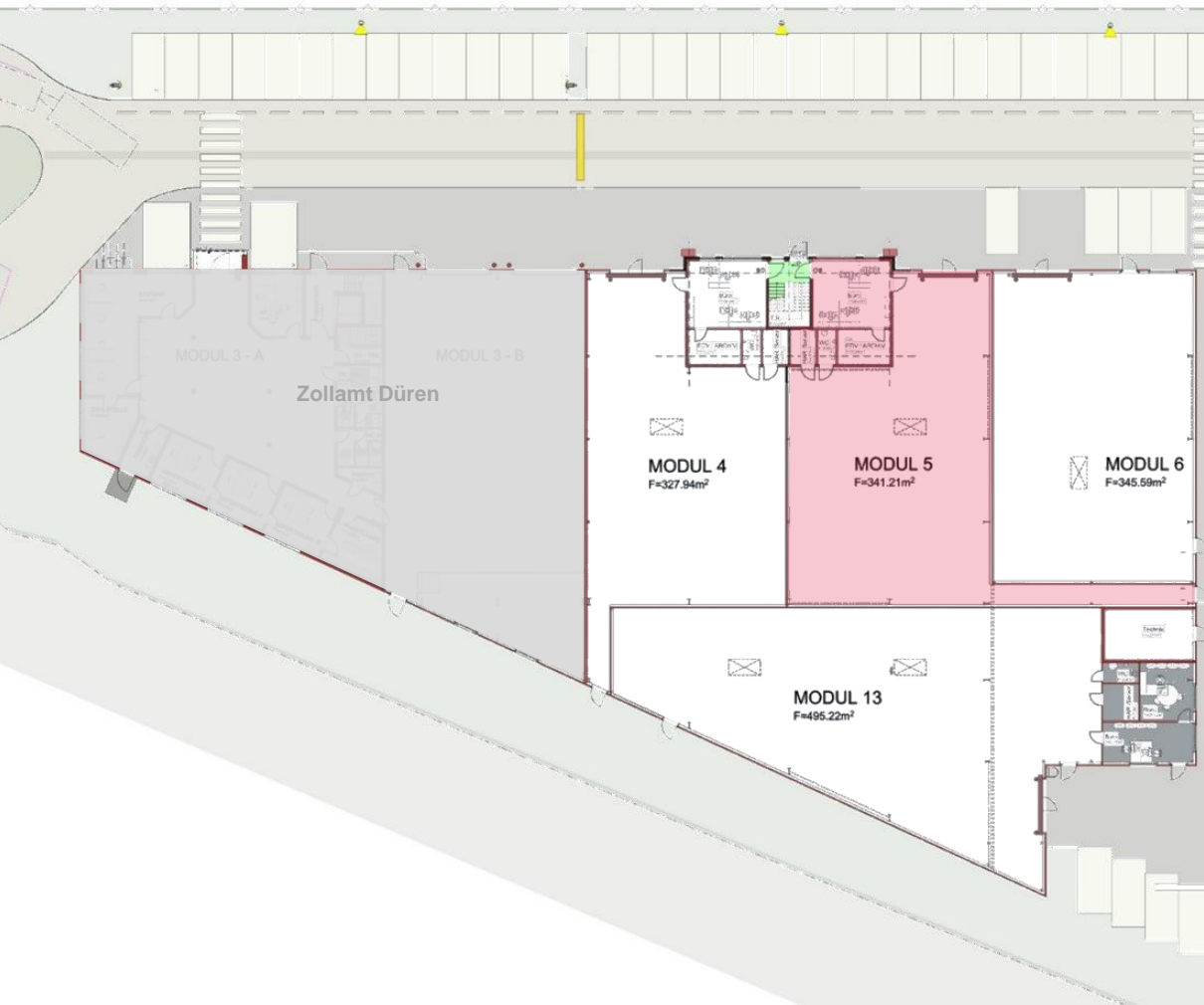
Modul 5 / Gebäudeteil II: Mariaweilerstraße 89 b, 52349 Düren



HALLE: lichte Hallenhöhe: ca. 8,20 m

Sektionaltor: 4,0 x 4,5 m (B x H, mit Elektroantrieb)

Lichtkuppel: 1 Stk. Rauch- & Wärmeabzugslichtkuppel
(mit Anschluss Wind- und Regenmeldezentrale)



// Modul 5

Lage	Gebäudeteil 2
Struktur	Halle & Büro (EG)

// Flächenaufteilung

I. Halle	341,21 m ²
-----------------	-----------------------

II. integrierte Büro- & Servicefläche

Büro	29,26 m ²
Besprechung	10,24 m ²
EDV / Server / Lager	4,95 m ²
WC (unisex)	3,56 m ²
Bürofläche	48,01 m²

Gesamtfläche - Halle & Büro	389,22 m²
--	-----------------------------

Arbeitsplätze Büro	6 Stück
---------------------------	----------------

// Nettomiete p. Monat (zzgl. MwSt.)

I. Halle	1.876,66 €
-----------------	-------------------

II. Büro- & Servicefläche	336,07 €
--------------------------------------	-----------------

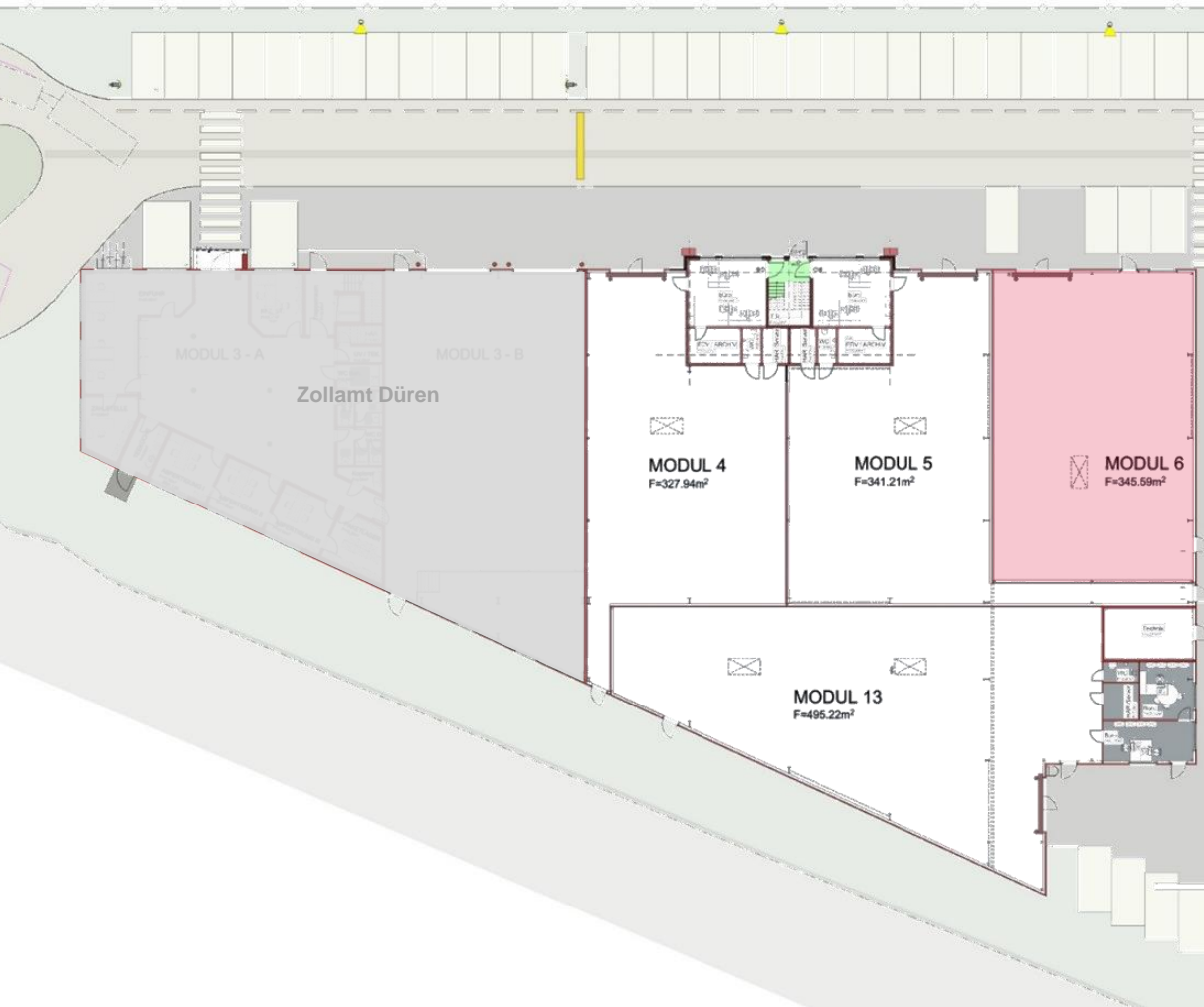
Gesamtrente p. Monat - netto	2.212,73 €
-------------------------------------	-------------------



Modul 6 / Gebäudeteil II: Mariaweilerstraße 89 b, 52349 Düren



HALLE: lichte Hallenhöhe: ca. 3,40 m
Sektionaltor: 4,0 x 3,0 m (B x H, mit Elektroantrieb)
Lichtkuppel: 1 Stk. Rauch- & Wärmeabzugslichtkuppel
 (mit Anschluss Wind- und Regenmeldezentrale)



// Modul 6

Lage	Gebäudeteil 2
Struktur	Halle

// Flächenaufteilung

I. Halle	345,59 m ²
-----------------	-----------------------

Bürofläche je nach Verfügbarkeit im Zentral-Bürogebäude anmietbar.

// Nettomiete p. Monat (zzgl. MwSt.)

I. Halle	1.900,75 €
-----------------	------------



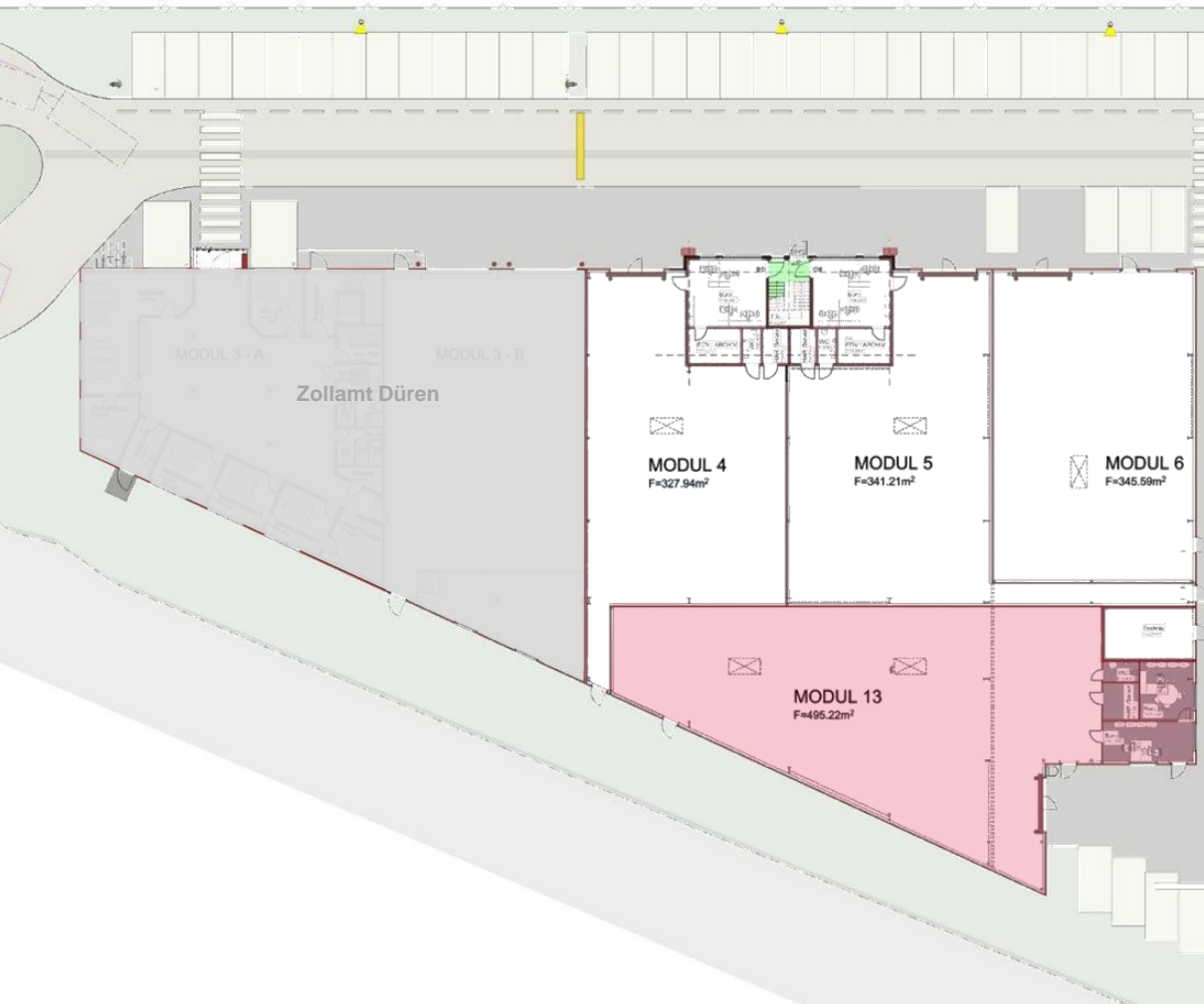
Modul 13 / Gebäudeteil II: Mariaweilerstraße 89 b, 52349 Düren



HALLE: lichte Hallenhöhe: vorderer Bereich ca. 3,40 m, hinterer Bereich ca. 8,20 m

Sektionaltor: 4,0 x 3,0 m (B x H, mit Elektroantrieb)

Lichtkuppel: 1 Stk. Rauch- & Wärmeabzugslichtkuppel
(mit Anschluss Wind- und Regenmeldezentrale)



// Modul 13

Lage	Gebäudeteil 2
Struktur	Halle & Büro

// Flächenaufteilung

I. Halle	495,22 m²
----------	-----------

II. integrierte Büro- & Servicefläche

Büro 1	20,23 m²
Büro 2	17,25 m²
EDV / Server / Lager	7,26 m²
WC (unisex)	3,96 m²
Bürofläche	48,70 m²

Gesamtfläche - Halle & Büro	543,92 m²
--	------------------

Arbeitsplätze Büro	3 Stück
--------------------	---------

// Nettomiete p. Monat (zzgl. MwSt.)

I. Halle	2.723,71 €
----------	------------

II. Büro- & Servicefläche	340,90 €
---------------------------	----------

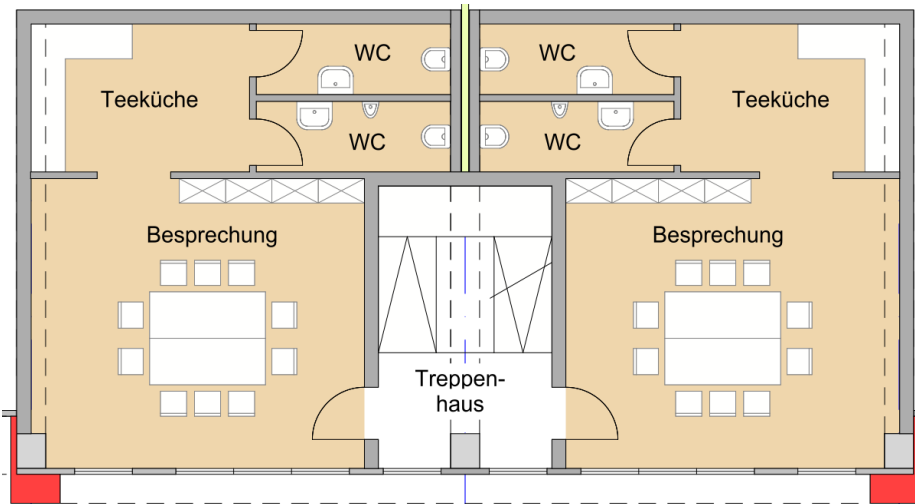
Gesamtmiete p. monat - netto	3.064,61 €
-------------------------------------	-------------------



Büroflächen / Gebäudeteil II: Mariaweilerstraße 89 b, 52349 Düren



BÜROS: insgesamt 4 Büros in der 1. und 2.-te Etage zur Einzelanmietung,
z. B. für Hallenflächen ohne Büro- & Serviceflächen
(Erdgeschossflächen sind den Modulen 4 und 5 zugewiesen)



insgesamt 4 identische Büroflächen nebst Nebenräumen in der 1. und 2.-te Etage
des zentralen Bürogebäudes – siehe nachstehende Visualisierung



*1) Brutto-Grundfläche (BGF)

// separates Bürogebäude

Lage	Gebäudeteil 2
Struktur	Büros- & Serviceflächen

II. Büro- & Servicefläche (4 Stück)

Besprechung / Büro	29,30 m ²
Teeküche	9,97 m ²
WC 1	4,04 m ²
WC 2	4,04 m ²
je Bürofläche	47,35 m²

Arbeitsplätze je Büro 4 Stück

// Nettomiete p. Monat (zzgl. MwSt.)

I.Büro- & Servicefläche 355,13 €

Übersicht der voraussichtlichen Betriebskosten & deren Umlage

Aufgrund der Anordnung der zentralen Zufahrt im Bereich des Gewerbeparks „Alte Molkerei“ und der teilweise gemeinsamen Nutzung des Grundstücks der Mariaweilerstraße 89a/89b mit weiteren Mietern, sind die Betriebskosten teilweise anteilig zu zahlen.

Die vorgesehenen Umlageschlüssel im Bereich der Betriebskosten ergeben sich anhand der nachstehenden Übersicht. Der Vermieter behält sich ausdrücklich das Recht vor, Umlageschlüssel zu ändern, wenn eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung, insbesondere eine sachgerechte Kostenverteilung, dies zu einem späteren Zeitpunkt erfordern.

Diese Übersicht beinhaltet die derzeit bekannten Betriebskostenpositionen. Weitere Kostenpositionen können im Zuge der Erstellung des Bauvorhabens hinzukommen. Im Übrigen bleibt es bei den mietvertraglichen Regelungen zu den Betriebskosten.

Betriebskostenart	Umlageschlüssel	Betriebskostenart	Umlageschlüssel
Grundsteuer	Anteilig m ² Mietflächen	Wartung & Überprüfung Blitzschutzanlagen	Anteilig m ² Mietflächen
Allgemeinstrom (z. B. Außenbeleuchtung)	Anteilig m ² Mietflächen	Wartung & Überprüfung Heizung	Anteilig m ² Mietflächen bzw. Einzelzuordnung
Frischwasser	Anteilig m ³ (verbrauchsabhängig)	Wartung & Überprüfung RWA (Rauchabzugsanlagen, inkl. Dachflächenfenster)	Anteilig m ² Mietflächen bzw. Einzelzuordnung
Abwasser (inkl. Betrieb / Wartung Pumpenanlage/n)	Anteilig m ³ (verbrauchsabhängig)	Wartung & Überprüfung Löschwasserleitung "trocken"	Anteilig m ² Mietflächen bzw. Einzelzuordnung
Oberflächenentwässerung (inkl. Betrieb / Wartung Pumpenanlage/n)	Anteilig m ² Mietflächen	Wartung & Überprüfung Feuerlöscher	Einzelzuordnung
Winterdienst	Anteilig m ² Mietflächen	Wartung & Überprüfung Brand- / Rauchschutztüren (inkl. Feststalleinrichtungen)	Einzelzuordnung
Gebäudeversicherung	Anteilig m ² Mietflächen	Wartung & Überprüfung Automattüren	Einzelzuordnung
Haftpflichtversicherung	Anteilig m ² Mietflächen	Wartung & Überprüfung Fenster & Türanlagen (z. B. Fluchttüren)	Einzelzuordnung
Schornsteinfeger	Anteilig m ² Mietflächen bzw. Einzelzuordnung	Wartung & Überprüfung Klima-/ Lüftungsgeräte	Einzelzuordnung
Müllentsorgung (inkl. Papier)	Anteilig m ² Mietflächen bzw. Einzelzuordnung	Wartung & Überprüfung Aufzugsanlagen	Einzelzuordnung
Hausmeisterservice	Anteilig m ² Mietflächen	Aufzug Betrieb und Unterhaltung Notrufsystem	Einzelzuordnung
Reinigung Fallrohre, Dachrinnen & Dachabläufe	Anteilig m ² Mietflächen	Aufzug TÜV / Prüfungskosten	Einzelzuordnung
Fassadenreinigung	Anteilig m ² Mietflächen	Aufschaltung BMA-Notruf Feuerwehr (Brandmeldeanlage)	Anteilig m ² Mietflächen
Ungezieferbekämpfung	Anteilig m ² Mietflächen	Wartung & Überprüfung BMA-Anlagen (Brandmeldeanlage)	Anteilig m ² Mietflächen
Außenanlagenpflege (inkl. Parkplatzflächen, Zufahrten, Müllplätze)	Anteilig m ² Mietflächen	Druck- und Dichtigkeitsprüfung von Gasleitungen	Anteilig m ² Mietflächen
Wartung & Überprüfung Rückstausicherungen	Anteilig m ² Mietflächen	Verwalterhonorar	gem. § 4 Abs. 4 Mietvertrag
Wartung & Überprüfung Toranlagen (z. B. elektrische Rolltore)	Einzelzuordnung	Anmietung von Verbrauchserfassungsgeräten	Anteilig je Stk. / Einzelzuordnung

Vermietungs-Kontakt -
wir beraten Sie gerne!



OSMAB mhi
Invest GmbH & Co. KG

Gewerbepark „Alte Molkerei“
Mariaweilerstraße 83 a-c/85 | D-52349 Düren

[A]
[M]
[E]

Simone Simon
+49 (0) 152 – 33 654 427
s.simon@mhi-gruppe.de

[A]
[T]
[E]

Michael Hommelsheim
+49 (0) 24 21 - 49 163.202
m.hommelsheim@mhi-gruppe.de

[W]

www.mhi-gruppe.de | www.OSMAB.de