

6.112 m² moderne Industrie- und Lagerhalle

Halle 8/Bürogeb. 8A, IndustrieHandelsPark Nord, Großostheim/Aschaffenburg



- 6.112 m² Lagerhalle, lichte Höhe 8 m (auch Teilflächen vermietbar, wenn weitere Expansionspläne vorhanden sind)
- Individuelle Einbauten
- Ihre Wünsche werden wahr: Umsetzung und Anpassung individueller Mieterwünsche (Infrastruktur, Immobilie, Technik)
- Zusatzbenefits: professionelles Strommanagement, Glasfaser und High Speed Internet, Boden 6 t / m², fugenlos, optimales Wärmekonzept für Ihre Mitarbeiter
- Sicherheitskonzept: Umzäuntes Gelände mit Videoüberwachung auf 24-h-besetzte Pfortnerstelle sowie Datensicherung
- Ökologisch: niedrige Nebenkosten, viel Tageslicht, effiziente Nutzungsmöglichkeiten, zentrale Heizung
- Top-Verkehrslage: Autobahnen A3, A45/A66, ca. 36 km östlich von Frankfurt, Vorteil durch IndustrieHandelsPark-Konzeption mit flexiblen Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb der Parks
- Viele Tore: mit je 14 Docktoren, großzügige LKW-Rangierflächen vor der Halle, Überladebrücken incl. Torvergrößerung 2,70 x 2,70 m, auf Wunsch erweiterbar sowie Torvergrößerungen möglich
- Parken: PKW-Stellplätze am Gebäude, gute ÖPNV-Anbindung alle 30 Minuten in alle Richtungen
- Integrierte Büros: Verwaltungsgebäude mit 2 Büroetagen á 150 m² optional anmietbar, 41 m² gefliestem Kantinen- oder Aufenthaltsraum und großzügigen Sanitär- und Umkleideräumen
- Service: Umfangreicher Facilityservice durch die Immobilienmanagementgesellschaft WIDEFLEX – www.wideflex.de wie z. B. 24 Stunden Elektrikerbereitschaft und Universalhandwerker

Im Auftrag des Eigentümers bieten wir freibleibend an:

Grundstück:

Der IndustrieHandelsPark Nord ist ein privat bewirtschaftetes Industrie- und Gewerbegebiet mit 50.000 m² Grundfläche, mit Hallen und Bürogebäuden. Der IndustrieHandelsPark Nord ist komplett eingezäunt. Zufahrt mit Wachhaus, Schranken und Elektroschiebetor. Das Gelände ist 24-h-videoüberwacht und beleuchtet. Der IndustrieHandelsPark Nord besteht aus einem Büropark mit über 3.000 m² Büroflächen, großen Grünflächen sowie Ruhebänken und „Raucherecken“. 3 Logistikflächen á 6.000 m² befinden sich im Anschluss an den Büropark.

Der IndustrieHandelsPark Nord befindet sich in der Region Frankfurt/Rhein-Main am Frankfurter Kreuz (A3/A5) und Flughafen Rhein-Main und spielt für die Logistik eine sehr bedeutsame und herausragende Rolle. Sie ist die zweitgrößte der sieben europäischen Metropolregionen und dank ihrer zentralen Lage, einer der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte in Europa.

Der Logistikbereich ist besonders durch den Flughafen Frankfurt und die hervorragende Anbindung an alle Verkehrswege (Schienenverkehr, Autobahnen, Binnenhäfen) stark begünstigt. Es ist nahezu jeder nennenswerte Logistik-Dienstleister in der Region vertreten. In der Nähe befindet sich GLS, DPD und Logwin sowie Deko Company Europalager.

Der Standort Großostheim zählt im Speditionsverkehr noch zu Nahverkehr Frankfurt.

Im direkten Umkreis von 10 km sind bereits folgende Großfirmen angesiedelt: DPD, Nintendo, Office Depot, Headquarter GLS, Hennes & Mauritz, Kühne & Nagel, Linde, DSV, Takata Petri, DKS, Ciba Vision, WIKA Alexander Wiegand, Reis Robotics.

In ca. 700 Meter Entfernung liegt der zweite IndustrieHandelsPark Süd.

I. Fabrikations- oder Lagerhallen

Helle, moderne, teilbare Fabrikations- oder Lagerhallen, **3-seitig ebenerdig und 1 Seite mit LKW-Rampe**, isoliert, energetisch optimierte Fernwärmebeheizung, gesprinkelt, staubfrei, Länge 103 m, Breite 60 m, lichte Höhe 8 m, mit 14 Containerdocktoren. Das Verwaltungsgebäude ist direkt an die Halle angeschlossen.

Objekteignung:

Durch hochwertige Bauweise eignet sich das Objekt sowohl für Produktion als auch Konfektionierung sowie durch die hervorragende Verkehrsanbindung besonders für Logistik.

Ebenerdige Hallennutzfläche mit LKW-Rampe

6.112 m²

Rampe/Rolltore/Parkplätze:

An der LKW-Rampe befinden sich insgesamt 14 Docktore, davon 12 Stück (Größe ca. 2,00 x 2,30 m) und 2 Stück (Größe ca. 2,70 x 2,70 m) mit Überladebrücken, jeweils mit neuen, isolierten Elektro-Alu-Rolltoren. Weitere individuelle Vergrößerungen der Docktore bzw. Überladebrücken sind möglich. Diese Überladebrücken ermöglichen eine flexible Anpassung an die verschiedenen LKW-Verladehöhen.



LKW-Beladung durch Docktore für einen schnellen Logistikschnellgang

Jeweils mit großflächiger Rampenvorfläche ca. L 52 x T 18 m mit breiter privater Zufahrtsstraße für LKW's bis 40 to., mit 14 markierten LKW-Parkplätzen sowie großzügiger Rangierfläche.



Komfortable LKW-Beladung durch Docktore mit Überladebrücken, flexible Anpassung verschiedener LKW-Verladehöhen

An den Hallen-Längsseiten je ca. 60 Stück asphaltierte markierte Parkplätze für einen stressfreien Arbeitsbeginn sowie komfortable Kundenparkplätze.

In den beiden Hallen sind insgesamt je 4 Stück großzügige, ebenerdige, isolierte Elektro-Aluminium-Rolltore, Breite 4,00 m, Höhe 4,00 m für eine weitere Andienung, sowie weitere Personentüren eingebaut.

Lichtkonzept:

Auf dem Dach befinden sich großflächige Lichtkuppeln für eine helle Ausleuchtung. In jeder Halle sind moderne, großzügige, energetisch optimierte, doppelverglaste Lichtbänder mit Sichtfenstern und Lüftungsflügeln vorhanden, Fensterkonzeption nach Arbeitsstättenverordnung mit Sichtverbindungen nach außen sowie für die Beleuchtung neue Lichtbänder mit Reflektoren, abschnittsweise schaltbar, optimale Arbeitsbedingungen bei Tageslicht oder Kunstlicht durch Ausleuchtung 500 Lux/m², zusätzlich praktische Durchgangsbeleuchtung an den Wänden.

Brandschutz:

Günstigere Brandversicherungsprämien durch neue flächendeckende Rauchfrüherkennung (Rauchansaugsystem) mit Feuerwehraufschaltung auf die ca. 1 km entfernte Feuerwehrezentrale. Zusätzlich Deckensprinkleranlage erweiterbar auf Regalsprinklerung durch bereits vorhandene Sprinklerunterzentralen, Auslegung BG 4.2, Wasserrate 7,5 mm/Min. Partielle, effektive Brandbekämpfung direkt am Entstehungsort, dadurch Vermeidung von Totalausfällen. Die Errichtung der Anlagen erfolgte in Anlehnung an den VDS/TÜV-Standard.



Hallenkonstruktion:

- Durch sehr großes Stahlbeton-Stützenraster 15 x 21 m **optimale, flexible Flächennutzung und Raumaufteilung**.
- Dachkonstruktion aus Stahl; robuster, **wärmegeprägter** Dachaufbau.
- Außenwände **massives Mauerwerk**; innen hell verputzt; außen **isolierte, schmutzunempfindliche Alu-Trapezblechfassade**.
- **Fugenloser Hallenboden**, Tragfähigkeit: 6.000 kg/m² Flächenlast. Auf Anfrage bieten wir Ihnen gerne auch für höhere Traglasten geeignete Bodenkonzeptionen an.
- **Variabel einstellbares** Belüftungskonzept für zweifachen Frischluftwechsel in der Stunde.
- Warmwasser-Fernheizung, **intelligente Heizungskonzeption** mit thermostatisch gesteuerten, zweistufigen Luftheizern für optimale Luftumwälzung (Energieeinsparung durch Umwälzung der oberen Warmluftschichten), gute Arbeitsbedingungen durch ideal einstellbare Hallentemperatur.
- Kraftstromanschluss, Anschlusswert: ca. 100 kW, 220/380 V. Bei Bedarf höherer Anschlusswert möglich. Auf Kundenwunsch individuell abgestimmte Elektroanschlüsse.
- Wasseranschluss ausreichend vorhanden.



II. Sozialräume/Büroetagen

Neu renovierte, dreigeschossige Bürogebäude, Länge: 21 m, Breite: 8 m, Höhe: 11 m, Geschoss-höhe: 3 m.

Erdgeschoss	Kantine à 41 m ² und 2 Toilettenanlagen mit je 2 WC`s und 2 Umkleieräume à 20 m ² mit je 3 Waschbecken direkt an den Toilettenanlagen und 1 Abstellraum	148 m ²
1. Obergeschoss	Büroetage mit 1 Großraumbüro à 41 m ² und 2 Büros à 30 m ² und Empfang und 2 Toilettenanlagen mit je 1 WC	143 m ²
2. Obergeschoss	Büroetage mit 1 Großraumbüro à 41 m ² und 2 Büros à 30 m ² und Empfang und 2 Toilettenanlagen mit je 1 WC	<u>143 m²</u>
	Nutzfläche	<u>434 m²</u>

Moderne Büroräume für optimale Arbeitsabläufe:

- **Flexible Raumaufteilung** (Einzel-/Großraumbüros: kundenspezifische Umbauten auf Anfrage möglich).
- Alle Räumlichkeiten komplett mit Prismenwannenleuchten ausgestattet, ca. 700 Lux/m².
- Robuster, neuer, grau-blauer Industriet Teppich; auf Anfrage alternativer Bodenbelag möglich.
- Decken und Wände weiß verputzt.
- Durchgehende Kabelkanäle für **schnelle Installation der Kommunikations- und Datenverbindungen**.
- Isolierverglaste Alu-Dreh-/Kippfenster für individuelle Lüftung.
- Konvektoren mit Thermostatventil für angenehme Raumtemperatur.
- Individuell einstellbares Klimagerät je Zimmer im 1. und 2. OG für optimale Arbeitsplatztemperaturen.
- Edelholztüren mit verglastem Lichtausschnitt zur energiesparenden Tageslichtausnutzung.
- Je Büroetage Damen-/Herren-WC-Anlagen, Boden und Wände geschosshoch gefliest.
- Neue Vertikaljalousien in grau-blau für Sonnenschutz innen.
- Jede Etage mit separat gezähltem Strom- und Wasseranschluss für eine interne Kunden-Kostenstellenzuordnung.
- Bequemes Parken direkt vor dem Büro (ca. 60 Stück).
- Jede der 2 Büroetagen hat eine Eingangstüranlage mit Empfangsbüro.
- Helles Treppenhaus mit hochwertigem Marmorbelag.



Gerne präsentieren wir Ihnen die Büros vor Ort. Sie sind optional anmietbar. Erweiterungsmöglichkeiten Hallen- und Bürofläche direkt im Anschluss vorhanden.



Sozialräume EG:

- Direkt am Büro-/Halleneingang gefliester 41 m² großer Aufenthalts-/Kantinenraum mit vorhandenen Küchenanschlüssen.
- Fußboden gefliest, Decken und Wände weiß verputzt.
- Betriebsbereite Beleuchtung vorhanden
- Edelholztüren mit verglastem Lichtausschnitt für Tageslicht in den Fluren.
- Großzügig dimensionierte Toilettenanlagen mit angeschlossenen, gefliesten Umkleideräumen. Damen: Toilettenanlage mit 2 WC`s und 5 Waschbecken; Herren: Toilettenanlage mit 2 WC`s und 5 Waschbecken.



Gefliester Kantinen- oder Pausenraum



Büro mit Sichtfenster

III. Vertragsdauer / Mietpreise / Nebenkosten

Bezugstermin: sofort

Vertragsdauer: Nach Absprache

Richtpreise für Geb. 8/8a:

Ebenerdige Hallenfläche 6.112 m² à € 4,10 – 4,60/m²/Monat
je nach Vertragslaufzeit und Mieteranforderung

Sozialräume/Büroetagen Büro 8a:

EG	Kantine und Sozialräume	148 m ²
1.OG	Büroetage	143 m ²
2.OG	Büroetage	<u>143 m²</u>

434 m² à € 5,90 – 6,40/m²/Monat
je nach Vertragslaufzeit und Mieteranforderung

Incl. asphaltierte Hallenumgriffsfläche im Bereich Eingang und Hallentore.

LKW- und PKW-Stellflächen-Mietpreis auf Anfrage.

Alle Preise verstehen sich zzgl. gesetzlicher MwSt.

Mietpreise:

Bitte beachten Sie, diese **Mietpreise sind Richtpreise**, gerne erstellen wir Ihr **persönliches Angebot**. Dieses richtet sich sowohl nach der **von Ihnen gewünschten Mietvertragslaufzeit** als auch **nach Ihren individuellen Ausstattungswünschen**.

Nebenkosten:

Zu den o.g. Mietpreisen kommen zur Zeit die folgenden Nebenkosten hinzu:

Ca. 0,40 €/m²/Monat zzgl. MwSt.

- Sprinkler: In o.g. Wert sind die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft sowie die vom VdS nach VdS-Richtlinie CEA4001.18.3 geforderten täglichen Sichtkontrollen und wöchentlichen Routineprüfungen, Wartungen an der Zentralsprinkleranlage und den Sprinklerunterstationen je Halle/ Hallenabschnitt durch unser 24-h-Vorort-Servicefachpersonal incl. Notstromversorgung beinhaltet.
- Außenanlage/Gemeinschaftsfläche: In o.g. Satz ist der komplette Winterdienst durch eigenes Vorort-Personal, die Pflege und Unterhaltung der ansprechenden Grün- und Außenanlagen, maschinelle und manuelle Reinigung der Außenanlagen/Straßen sowie eine in Bezug auf Sicherheit relevante ordnungsgemäße Diebstahlschutzbeleuchtung, etc. beinhaltet.

- c) Bewachung: O.g. Wert beinhaltet eine 24-h-Videoüberwachung des Objekts, wobei die Kameraaufnahme in Echtzeit auf die ca. 500 m entfernte ständig besetzte Wach- und Pförtnerstelle des IndustrieHandelsParks Süd übertragen wird. Zusätzlich erfolgt eine Aufzeichnung der Videoaufnahmen auf Festplatte für die Dauer von jeweils 8 Tagen.
- d) Anteilige Grundsteuer

Hinzu kommen noch die verbrauchs- bzw. nutzungsabhängigen Nebenkosten wie Heizung (je nach Mieterverhalten 0,60 – 0,80 € / m² / Monat), Stromverbrauch und die Gebühren für Wasser/Kanal.

Mieterindividuelle Änderungen/Umbauten z.B. Büros etc. können auf Wunsch realisiert werden.

Gewerbsteuer:

Der Gewerbesteuerhebesatz der Gemeinde Großostheim beträgt derzeit: 310 %.

Facilityservice:

Wünschen Sie hausmeisterliche Betreuung? Gerne bieten wir Ihnen ein Servicepaket an. Unser hauseigenes Servicepersonal steht mit gelernten Elektrikern und Universalhandwerkern sogar mit 24-Stundenbereitschaft zur Verfügung.

Im Rahmen des Facilityservices bieten wir Ihnen auf Wunsch ein umfassendes Servicepaket an (z.B. Planungen, technische Ausführungen, Installationen, Umbaumaßnahmen nach Kundenwunsch, etc.).

Eigentümer:

Conrad Deines GmbH, 63762 Großostheim, Stockstädter Straße 19



WIDEFLEX GmbH

Immobilienmanagement

Ihre Ansprechpartner: Frau Stefanie Arnheiter, Herr Steffen Wissel, Herr Georg Wissler
Stockstädter Straße 19 • 63762 Großostheim
Telefon: 0 60 26 / 97 47-0 • Telefax: 0 60 26 / 97 47-40
info@wideflex.de • www.wideflex.de

Dieses Exposé wurde mit Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der darin enthaltenen Angaben wird keine Haftung übernommen. Aus dem Exposé kann kein Rechtsanspruch abgeleitet werden.