

OBJEKT X 60101001 | GEWERBEPARK | MIETE | 41460 NEUSS, XANTENER STR. 7 U. BOCKHOLTSTRASSE 102-104

hafen sieben - Flächen für Handel und Gewerbe

Objektart:	Gewerbepark
Mietpreis:	€ 4,50 bis 10,00
Preis inkl. MwSt.:	Nein
Grundstücksfläche in m ² :	16.992,00
Gesamtfläche in m ² :	12.500,00
Gewerbefläche in m ² :	12.500,00
Personenaufzug:	Ja
Minimale Teilfläche in m ² :	15,00
Stellplätze:	150

Zustand:	gepflegt
Zum BAB (in Min.):	5
Zum Flughafen (in Min.):	20
Zum Hauptbahnhof (Min.):	10
Zum Bus/UBahn (in Min.):	2
Heizungsart:	Zentralheizung
Befuerung/Energieträger	Gas
MieterProvision:	Provisionsfrei

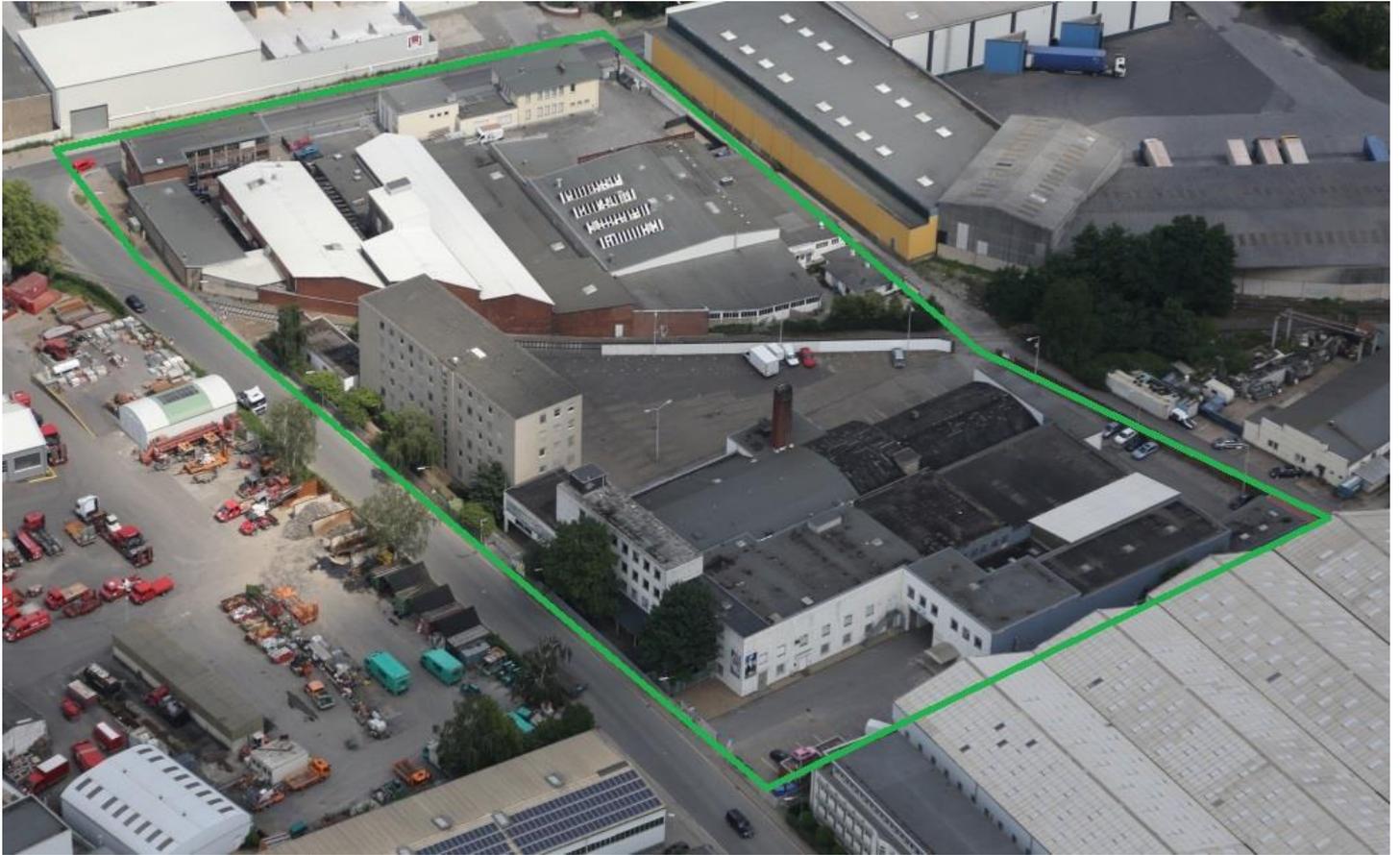
Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenvermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Mietvertrag.

Baucon Immobilien Management GmbH

Bonner Wall 33-35
Tel.: (0221) 92 420 - 0
info@baucon-koeln.de

50677 Köln
Fax: (0221) 92 420 - 33
www.baucon-koeln.de

EXPOSE



OBJEKT X 60101001 | GEWERBEPARK | MIETE

hafen sieben - Flächen für Handel und Gewerbe

41460 Neuss, Xantener Str. 7 u. Bockholtstraße 102-104

Baucon Immobilien Management GmbH

Bonner Wall 33-35
Tel.: (0221) 92 420 - 0
info@baucon-koeln.de

50677 Köln
Fax: (0221) 92 420 - 33
www.baucon-koeln.de

EXPOSE

ECKDATEN

Adresse:	41460 Neuss, Xantener Str. 7 u. Bockholtstraße 102-104
Objektart:	Gewerbepark
Mietpreis:	€ 4,50 bis 10,00
Preis inkl. MwSt.:	Nein
Grundstücksfläche in m ² :	16.992,00
Gesamtfläche in m ² :	12.500,00
Gewerbefläche in m ² :	12.500,00
Personenaufzug:	Ja
Minimale Teilfläche in m ² :	15,00
Stellplätze:	150
Zustand:	gepflegt
Zum BAB (in Min.):	5
Zum Flughafen (in Min.):	20
Zum Hauptbahnhof (Min.):	10
Zum Bus/UBahn (in Min.):	2
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerung/Energieträger	Gas

MIETPREIS

€ 4,50 bis 10,00 zzgl. Nebenkosten

MIETERPROVISION

Provisionsfrei

ANSPRECHPARTNERHerr Kai Oberhäuser – kai.oberhaeuser@baucon-koeln.de
Tel 0221 924 20 66 - Mobil 0152 5105 2748**HINWEIS**

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenvermietung vorbehalten. Dem Mieter gegenüber entsteht keine Maklerprovision. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Mietvertrag.

OBJEKTBE SCHREIBUNG

Der Gewerbepark auf der Xantener Str. 7 / Bockholtstr. 102-104 wurde früher als Großdruckerei genutzt und wird seit Anfang 2007 durch die Baucon Immobilien Management GmbH weiterentwickelt. Die Immobilie bietet eine hohe Vielfalt an unterschiedlichsten Flächen für fast alle gewerblichen Nutzungsarten (Büro, Lager, Event und Produktion/Werkstatt).

Die Flächen im Bürogebäude wurden bis Mitte 2021 hauptsächlich als Büro- und Schulungsräume genutzt. Seit Mitte 2021 verändert sich der Standort durch umfangreiche Sanierungsmaßnahmen mehr und mehr zu einer Anlaufstelle für die Modebranche in NRW und darüber hinaus. Sowohl ein Großteil der ehemals als Büro genutzten Flächen als auch die vorhandenen Hallen wurden - und werden - zu Showräumen umgestaltet, in denen der An- und Verkauf von Textilien und Accessoires stattfindet und somit für Kunden wie beispielsweise Peek & Cloppenburg zur Anlaufstelle werden.

Darüber hinaus erstrecken sich die gesamten Sanierungsmaßnahmen auf weitere Bereiche wie Fassadengestaltung, Erneuerung der Aufzüge und der gesamten Türanlagen samt Schließung sowie der Grünanlagen. Einen "digitalen Blick" auf die neue Fassadengestaltung können Sie unter folgendem Link: <https://tinyurl.com/2ysu33mc> werfen.

Nicht zuletzt wird auch hinsichtlich des Marketings für den Standort der Name "Xantener 7" in "hafen sieben - Flächen für Handel und Gewerbe" umbenannt, um den geänderten Nutzungen vor Ort gerecht zu werden.

LAGE

Stadtgrenze Düsseldorf-Heerdt/Neuss (Hafen) mit unmittelbarer Anbindung an die A52 und A57. Die Erreichbarkeit des ÖPNV ist sehr gut.

AUSSTATTUNG

Die Ausstattung richtet sich individuell nach den Wünschen der zukünftigen Nutzer und wird durch den Vermieter auf Wunsch und nach Absprache angepasst.

Die gesamten Büroflächen werden im Zuge der Sanierungen umgestaltet. Der Rückbau der abgehängte Rasterdecken lässt die vorhandenen Betondecken zum Vorschein kommen und durch die Öffnung von einzelnen kleinen Mietflächen hin zu großen Räumen ergeben sich helle, lichtdurchflutete Mietbereiche. Im Zusammenspiel mit dem komplett neuen Innenausbau wie Kabeltrassen, Beleuchtungselementen, Kabelführungen sowie Steckdosen und Schaltern, die weitestgehend aufputz verlegt werden, entsteht so eine moderne Optik mit Industriecharakter.

Neu erstellte Raumabtrennungen, welche mit Glaselementen umgesetzt werden, erhalten die durch den Rückbau der geöffneten Flächen gewonnene Helligkeit. Im Bereich der Bodenbeläge ergeben sich zahlreiche Möglichkeiten, die immer in Absprache mit dem Mieter umgesetzt werden. Die Bandbreite reicht hier von hochwertigen Teppichböden über verschiedenste Vinylböden bis hin zu Spachtelböden in Betonoptik oder Epoxidharz.

Die Ausstattung der Hallen wird ebenfalls in enger Abstimmung mit dem Mieter gewählt. Hier werden bei Neuvermietungen die Wünsche und Anforderungen

des Einzelnen mit berücksichtigt. Zur Grundausstattung der Hallen gehören große Roll- oder Sektionaltore, belastbare Industrieböden, Heizung sowie eigene Stromanschlüsse - auch mit Starkstromzugang.

hafen sieben

Flächen für Handel und Gewerbe

Neues Logo/Marketing der Gewerbeflächen



Showroom 1 Hauptgebäude



Farbgestaltung 2022



Ansicht und Farbgestaltung des Bürogebäudes mit Parkplatz (heute)



Showroom 4 Hauptgebäude



Sanitäranlagen mit Dusche BIII



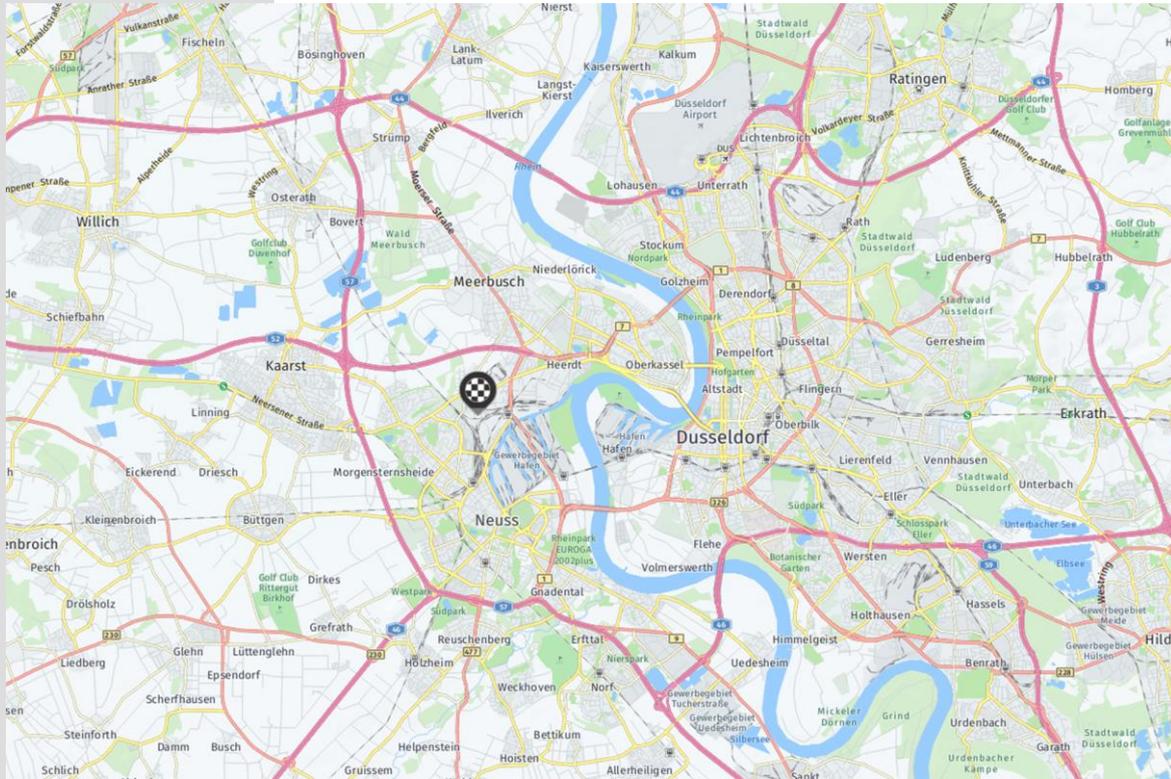
Büroeinheit BIII



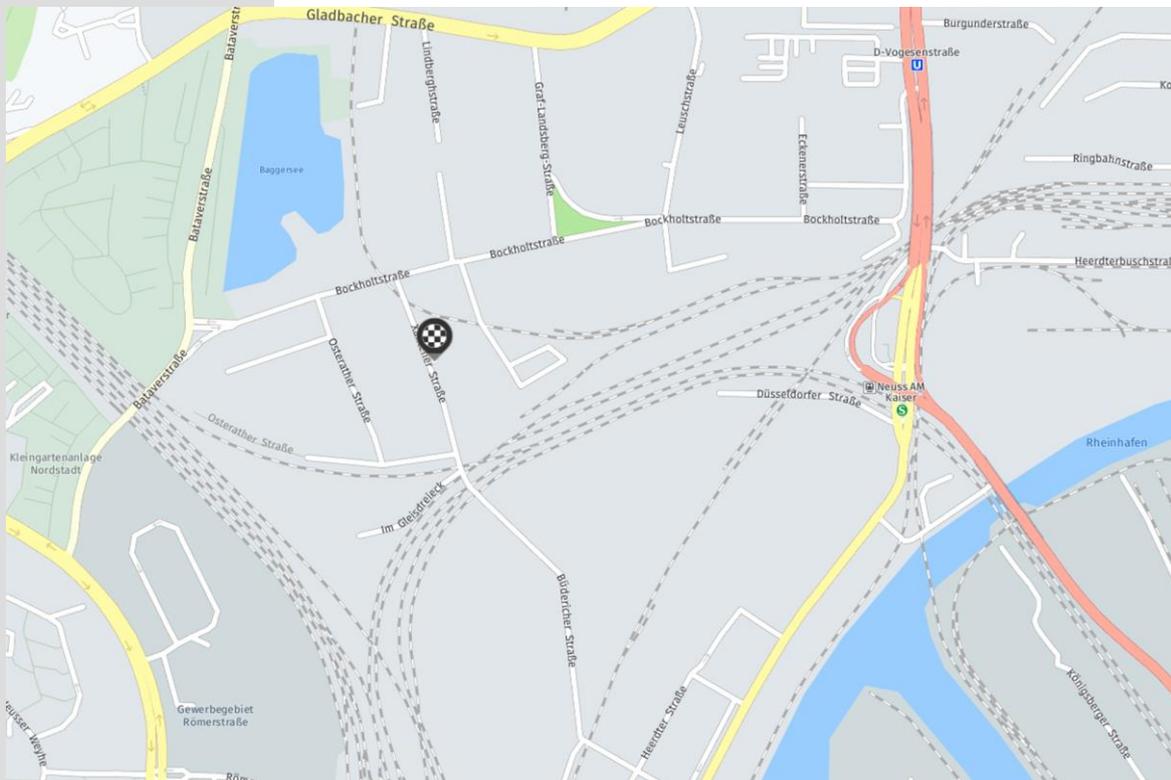
Neue Farbgestaltung Bereich Bockholtstr. 102-104



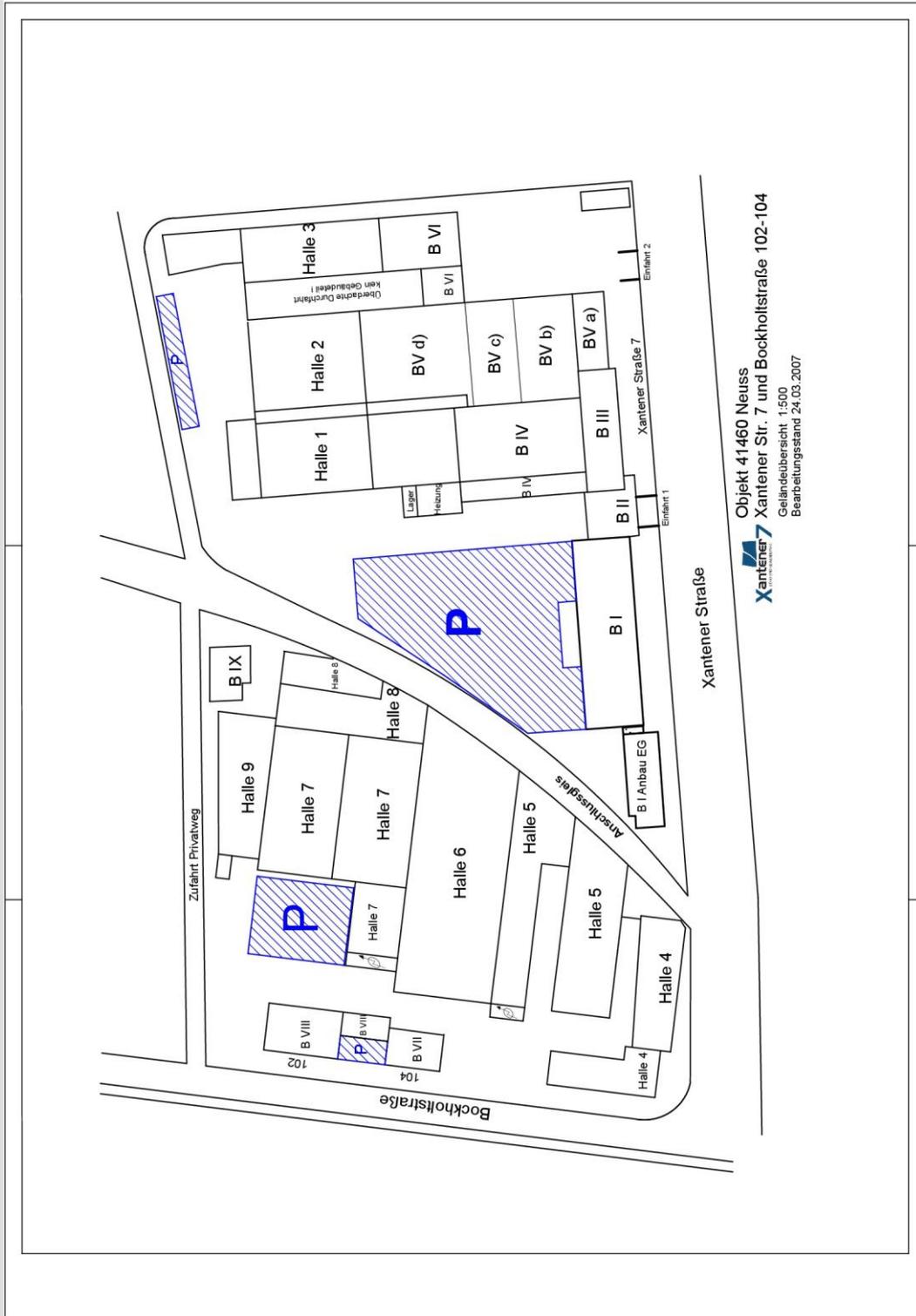
Showroom Halle 1



Makrolage



Mikrolage



Objekt 41460 Neuss
Xantener Str. 7 und Bockholtstraße 102-104
Geländeübersicht 1:500
Bearbeitungsstand 24.03..2007



Übersichtsplan



Katasterlageplan