

Büroeinheit 745 qm

teilklimatisiert

in modernem Büro- und Gewerbepark

T2-Park



Verfügbar ab 01.10.2022

Seit 2007 werden im T2-Park auf der Textilstraße 2 in Viersen am ehemaligen Standort eines Automatisierungsunternehmens Büro- und Gewerbeflächen vermarktet.

Durch die Umgestaltung und Neuaufteilung der vorhandenen Flächen entstand ein Komplex, in dem sich Unternehmen aus den Bereichen Dienstleistung, Handel und Gewerbe angesiedelt haben.

Baujahr:

- Das Gebäude wurde zwischen 1987 und 2001 in mehreren Bauabschnitten errichtet.
- Die angebotene Fläche wurde 2021 zuletzt modernisiert.

Flächenangaben:

- anmietbare Gesamtfläche (abgeschlossene Einheit im 1. OG) 745 qm
- Änderung der Raumaufteilung in Teilbereichen der Mietfläche möglich.
- Durch Aufteilung der Mietfläche auf zwei autarke Flächen von 470 qm und 275 qm gegebenenfalls Untervermietung möglich.

Ausstattung:

- Büros in Teilbereichen klimatisiert, Serverraum klimatisiert
- IT-Verkabelung: Cat 5+, Cat 7, LWL
- Türsprechanlage mit automatischem Türöffner
- Zentrale Briefkastenanlage an der Hauptzufahrt Textilstraße 2

Internet-Anbindung:

- High-Speed Glasfaseranbindung über die Deutsche Glasfaser INEXIO und DTAG
- LTE- und 5G über DTAG verfügbar

Sicherheit:

- Brandmeldeanlage in allen Mieteinheiten mit Aufschaltung auf Feuerwehrleitstelle
- Blitzschutzanlage
- Externer Wachdienst
- Videoüberwachung des Geländes in Teilbereichen. Erweiterung geplant.
- Zentrale Schließanlage mechanisch. Umrüstung auf elektronische Schließanlage aktuell in Planung

Heizung:

- Gas (zentraler Sonderliefervertrag für das gesamte Objekt)
- Moderne Brennwert-Anlagen für alle Mietbereiche (Bj. 2017-2019)
- Alle Heizkörper sind mit Funk-Verbrauchsmessgeräten ausgestattet und einzeln auswertbar
- Verbrauchsgenaue Abrechnung pro Mieteinheit über TECHEM
- Die Warmwasserversorgung erfolgt nicht über die Heizungsanlage

Strom:

- Eigene Mittelspannungsstation auf dem Gelände (10kV)
- Alle Mietbereiche sind mit eigenen Elektroverteilern ausgestattet
- Verbrauchsgenaue Abrechnung über geeichte Zähler
- Zentraler Strom-Sonderliefervertrag für das gesamte Objekt

E-Ladesäulen

- Zwei Ladepunkte sind vorhanden
- Weitere Ladepunkte werden in 2022 errichtet

Entsorgung:

- Restmüllentsorgung über die städtisch vorgegebenen Systeme
- Papierentsorgung über zentrales System mit privatem Dienstleister

Allgemein:

- Info-Steele mit Hinweis auf die angesiedelten Unternehmen an der Hauptzufahrt
- Firmenwegweiser an der Hauptzufahrt, auf dem die ansässigen Unternehmen mit Hinweis auf den jeweiligen Zugang aufgelistet sind.
- Alle Zugänge sind deutlich gekennzeichnet
- Zentrale Briefkastenanlage an der Hauptzufahrt
- Verwaltungsbüro auf dem Gelände
- Regelmäßige Wartung der Gebäudeausstattung (Brandmelde-, Brandschutzausstattung, elektr. Anlagen, Trafostation, etc.)

Parkplätze:

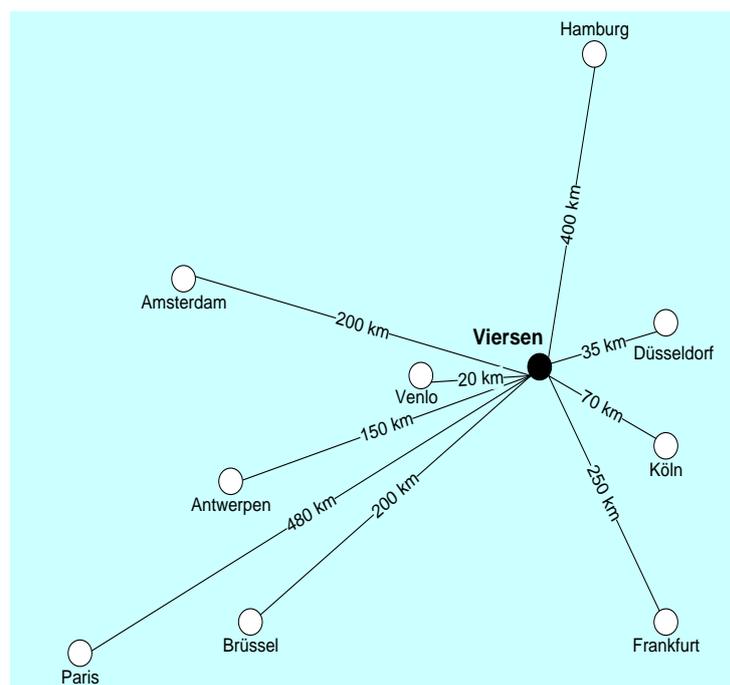
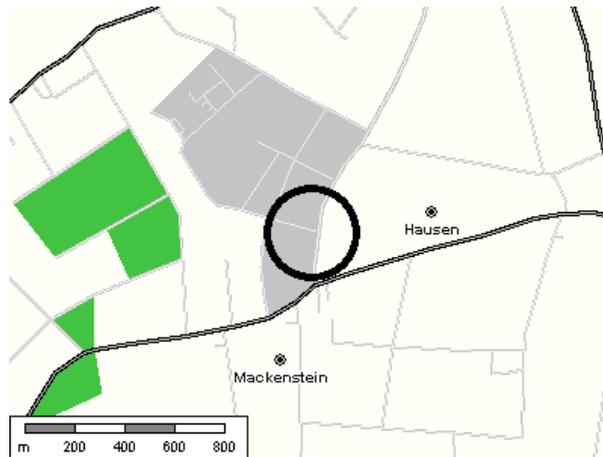
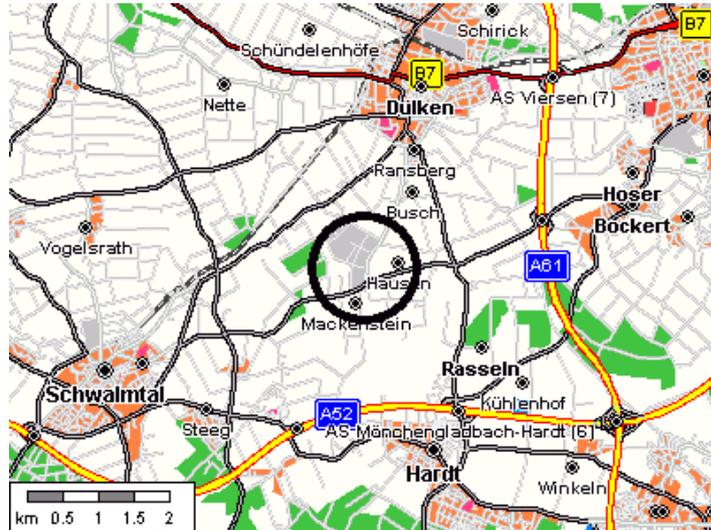
- 8 anmietbare, reservierte Stellplätze am Gebäudezugang
- Ca. 200 kostenfreie Stellplätze auf der Freifläche an der Südseite des Gebäudes
- Ca. 15 Ausgewiesene Besucherparkplätze auf dem Gelände
- Weitere Parkmöglichkeiten im direkten Umfeld des Geländes

Mietkonditionen:

- mtl. Mietzins/qm 6,50 € zzgl. MwSt.
- mtl. NK-Pauschale/qm 1,40 € zzgl. MwSt.
- Reservierter PKW-Stellplatz, mtl. 20,00 € zzgl. MwSt.
- zzgl. verbrauchsabhängige Abrechnung Heiz- und Stromkosten

Lage:

- Repräsentative Lage an der Hauptzufahrt zum Gewerbegebiet „Mackenstein“ in Viersen
- ÖVP (Bushaltestellen) in ca. 2 bzw. 5 Minuten Entfernung
- Entfernung Bahnhof Viersen ca. 15 Minuten Fahrzeit
- Entfernung zur A61 und A52 jeweils ca. 5 Minuten Fahrzeit
- Entfernungen
Düsseldorf 35 KM
Köln 70 KM
Venlo 20 KM





Blick von der K8 Mackenstein auf den T2-Park



Hauptzufahrt Textilstraße 2 mit Blick auf Teil der Mietfläche im 1. OG



Gebäudezugang zum Mietbereich



Außenansicht Teilbereich der Mietfläche im 1.OG



Eingangsbereich



Flur Mietbereich



Büro Img.1



Büro Img.2



Büro Img.3



Büro Img.4



Büro Img.5



Büro Img.6



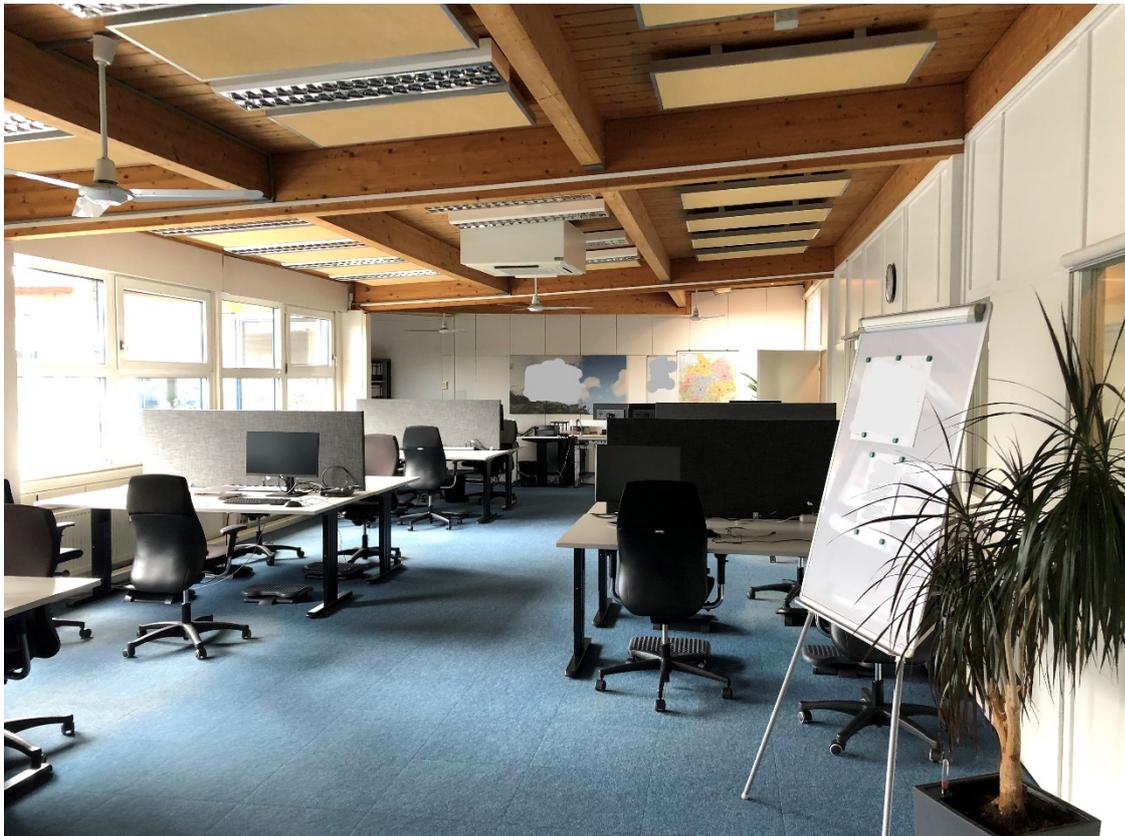
Blick aus Mietbereich ins Atrium



Küchenzeile 1



Flur Mietbereich



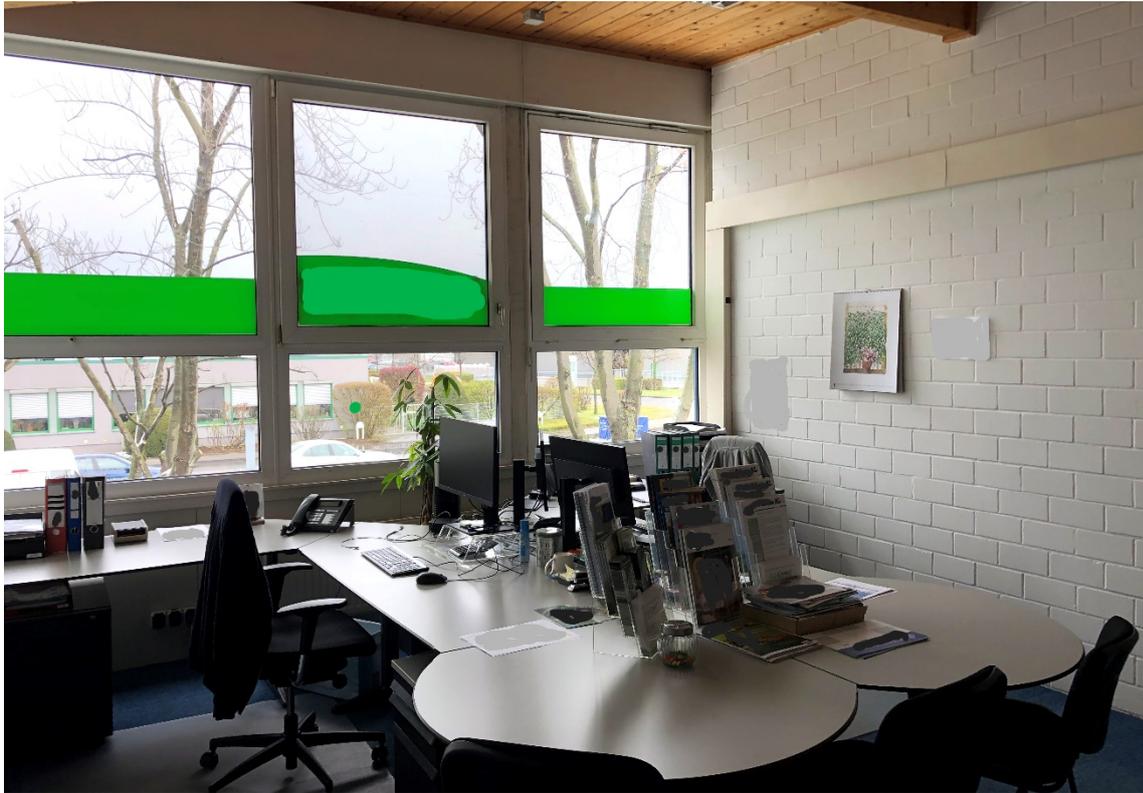
Großraumbüro klimatisiert (ggf. teilbar) Img.1



Großraumbüro klimatisiert (ggf. teilbar) Img.2



Büro Img.1



Büro Img.2



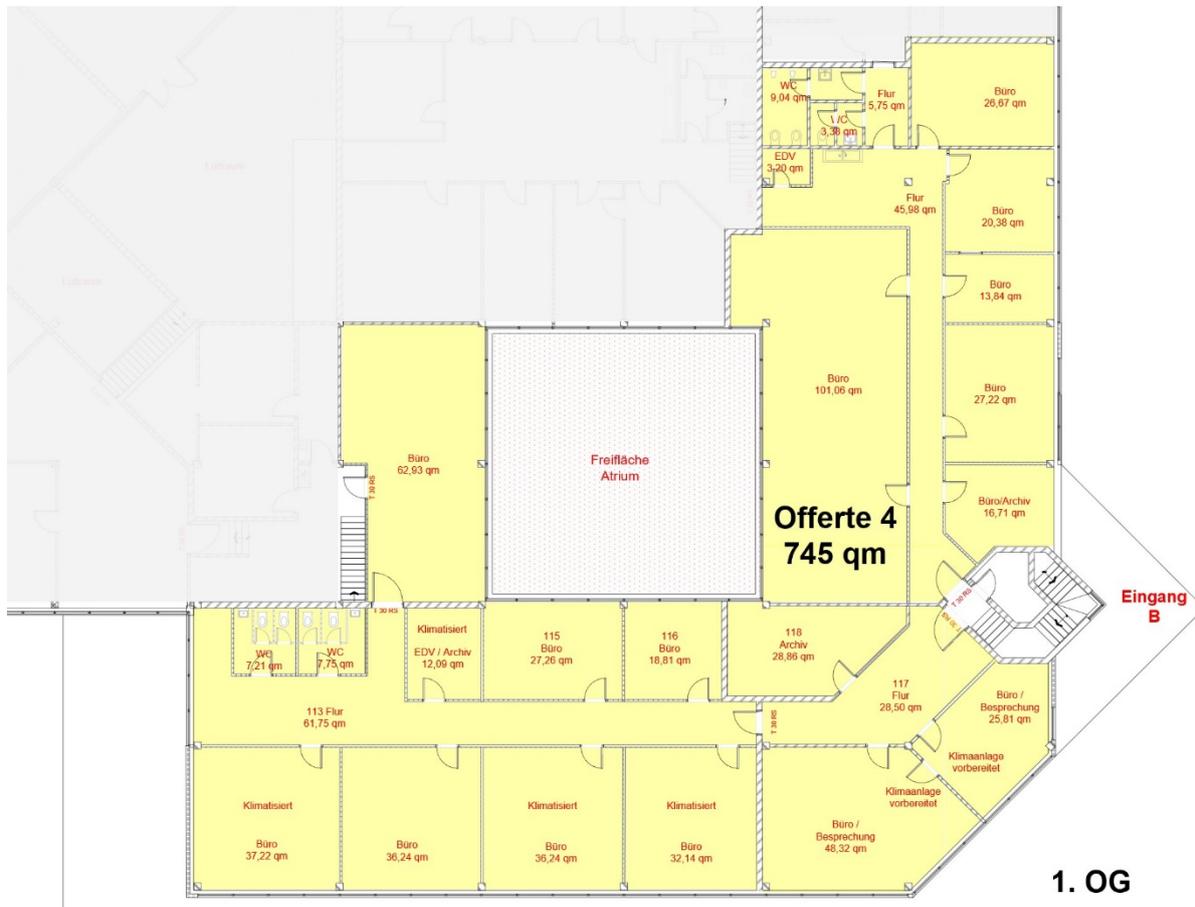
Büro Img.3



Küchenzeile 2



Kostenfreie PKW-Stellplätze



Grundriss Mietbereich

Kontakt

Siemes GmbH & Co. KG
Herr Rainer Siemes
Textilstraße 2
41751 Viersen

Tel: +49 2162 1029988
Fax: +49 2162 1026622
Mail: info@siemesimmo.de
Web: www.siemesimmo.de