IBV RHEINLAND
Immobilien
Beratung · Vermittlung

Oppum: funktionale Büroeinheit 207 m² - renoviert sofort bezugsfertig

Objekt: 5399_ NR.1 • 47809 Krefeld



IBV Rheinland GmbH • Im Benrader Feld 82 • 47804 Krefeld
Tel.: +49 2151 8207923 • Mobil: +49 174 6260903 • Fax: +49 2151 8207924
dittrich@ibv-rheinland.de • www.ibv-rheinland.de

IBV RHEINLAND
Immobilien
Beratung · Vermittlung

Daten im Überblick

ImmoNr	5399_ NR.1
Boden	Teppichboden
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplätze	5 Freiplätze à 30,00 € (Miete)
PLZ	47809
Ort	Krefeld
Etage	1
Gesamtfläche	ca. 207 m^2
Vermietbare Fläche	ca. 207 m^2
Anzahl Stellplätze	5
NK pro m^2	1,50 €
Mietpreis pro m^2	6,50 €
Kaution	3 Nettokaltmieten
Stellplatzmiete pro Stellplatz	30,00 €
Außen-Provision	Das Objekt wird provisionsfrei im Auftrag der Eigentümerin angeboten.
Objekttyp	Bürofläche
Nutzungsart	Gewerbe
Vermarktungsart	Miete
Baujahr	1991
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Baujahr lt. Energieausweis	1991
Endenergieverbrauch (Wärme)	265,4 kWh/(m^2a)
Endenergieverbrauch (Strom)	44 kWh/(m^2a)

IBV Rheinland GmbH • Im Benrader Feld 82 • 47804 Krefeld
Tel.: +49 2151 8207923 • Mobil: +49 174 6260903 • Fax: +49 2151 8207924
dittrich@ibv-rheinland.de • www.ibv-rheinland.de

Beschreibung

Ein klassischer Gewerbepark der 90er Jahre mit Büroeinheiten, Gewerbehallen und Stellplätzen vor dem Gebäude.
Solide Bauweise zeichnet das Objekt aus. Die Büros sind funktional in Raumgröße und Ausstattung. Auch der Preis und die Vertragslaufzeit überzeugt.

Lage

Krefeld Oppum
A 57 ca. 3 Fahrminuten
A44 ca. 6 Fahrminuten
Krefeld Zentrum ca. 5 Fahrminuten
ÖPNV ca. 3 Gehminuten

Oppum ist ebenfalls ein ÖPNV Standort.
Der Bahnhof Oppum und auch die Nähe zum Bahnhof KR-Linn sorgen für eine optimale Bahnverbindung Richtung Duisburg, Krefeld Innenstadt, Mönchengladbach und Viersen sowie natürlich Düsseldorf.

Im Weiteren ist Oppum auch ein Wohnstandort mit allen Angeboten des täglichen Bedarfs und der mittäglichen Versorgung.

Ausstattung Beschreibung

Die Büroeinheit befindet sich im 1. OG, ist funktional und solide ausgestattet:
- EDV Verkabelung vom Vormieter vorhanden
- verschiedene Raumgrößen
- Teeküche
- Teppichboden neu in den Büros
- WC (Damen und Herren je mit Fenster)
- außen liegender Sonnenschutz
- Klimaanlage
- sichtbar: I OG, Reklame möglich
- PKW-Stellplätze befinden sich vor dem Objekt und können bei Bedarf angemietet werden, Preis/Stellplatz 30,00 € mtl. netto

Ein solider Standort in absolut verkehrsgünstiger Lage.

IBV Rheinland GmbH • Im Benrader Feld 82 • 47804 Krefeld
Tel.: +49 2151 8207923 • Mobil: +49 174 6260903 • Fax: +49 2151 8207924
dittrich@ibv-rheinland.de • www.ibv-rheinland.de

IBV RHEINLAND
Immobilien
Beratung · Vermittlung

Sonstige Angaben

Das Objekt wird provisionsfrei im Auftrag des Eigentümers angeboten. Vereinbaren Sie doch einfach einen Besichtigungstermin!

Die genannten Mietpreise verstehen sich als Nettomietpreise, jeweils zzgl. Nebenkosten und der gesetzlichen U-St. von z.Z. 19 %.

Alle Informationen in diesem Angebot beruhen auf Angaben, die wir von der Eigentümerin erhielten. Für Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Die Grundrisse müssen nicht mit der aktuellen Raumaufteilung übereinstimmen und sind unmaßstäblich. Für Flächenangaben wird keine Gewähr übernommen.

IBV Rheinland GmbH • Im Benrader Feld 82 • 47804 Krefeld
Tel.: +49 2151 8207923 • Mobil: +49 174 6260903 • Fax: +49 2151 8207924
dittrich@ibv-rheinland.de • www.ibv-rheinland.de

IBV RHEINLAND
Immobilien
Beratung · Vermittlung

Impressionen



Zufahrt und Parkplatz



Flur der Einheit

IBV Rheinland GmbH • Im Benrader Feld 82 • 47804 Krefeld
Tel.: +49 2151 8207923 • Mobil: +49 174 6260903 • Fax: +49 2151 8207924
dittrich@ibv-rheinland.de • www.ibv-rheinland.de



Büro 048



Büro 050

IBV Rheinland GmbH • Im Benrader Feld 82 • 47804 Krefeld
Tel.: +49 2151 8207923 • Mobil: +49 174 6260903 • Fax: +49 2151 8207924
dittrich@ibv-rheinland.de • www.ibv-rheinland.de



Büro 051



Büro 052

IBV Rheinland GmbH • Im Benrader Feld 82 • 47804 Krefeld
Tel.: +49 2151 8207923 • Mobil: +49 174 6260903 • Fax: +49 2151 8207924
dittrich@ibv-rheinland.de • www.ibv-rheinland.de



Büro 053



Server

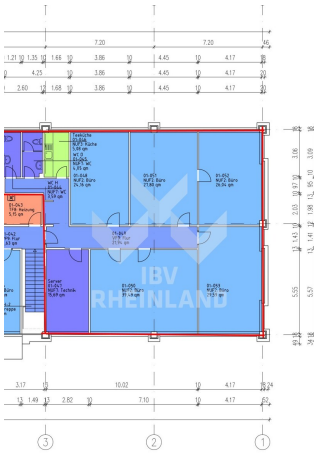
IBV Rheinland GmbH • Im Benrader Feld 82 • 47804 Krefeld
Tel.: +49 2151 8207923 • Mobil: +49 174 6260903 • Fax: +49 2151 8207924
dittrich@ibv-rheinland.de • www.ibv-rheinland.de



Sanitär je Fenster



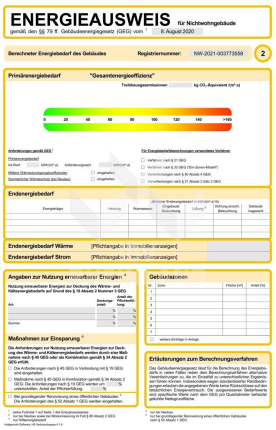
Teeküche



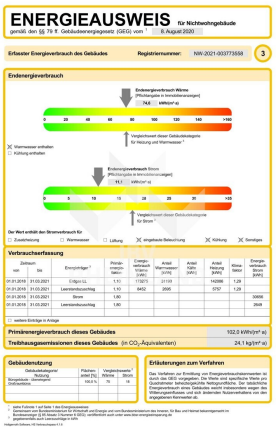
Grundriss



Bischofstraße 88, 47807 Krefeld
Energieausweis_GEG_2020 Gewerbe-1



Bischofstraße 88, 47807 Krefeld
Energieausweis_GEG_2020 Gewerbe-2

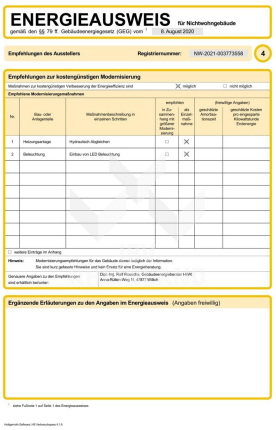


Bischofstraße 88, 47807 Krefeld
Energieausweis_GEG_2020 Gewerbe-3

IBV Rheinland GmbH • Im Benrader Feld 82 • 47804 Krefeld
Tel.: +49 2151 8207923 • Mobil: +49 174 6260903 • Fax: +49 2151 8207924
dittrich@ibv-rheinland.de • www.ibv-rheinland.de

IBV
RHEINLAND
Immobilien
Beratung · Vermittlung

IBV Rheinland GmbH • Im Benrader Feld 82 • 47804 Krefeld
Tel.: +49 2151 8207923 • Mobil: +49 174 6260903 • Fax: +49 2151 8207924
dittrich@ibv-rheinland.de • www.ibv-rheinland.de


ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1 8. August 2020

Empfehlungen des Ausstellers — Registriernummer: NWI-2021-003773558 — 4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich ☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen: in Zusammenhang mit größerer Sanierung	empfohlen: als individuelle Maßnahme	(freiwillige Angaben) geschätzte Kosten	(freiwillige Angaben) geschätzte Kosten Einsparung Kilowatthstunde Endenergie
1	Heizungsanlage	Hydraulisch Abgleichen	☐	☒		
2	Beleuchtung	Einbau von LED Beleuchtung	☐	☒		

☐ weitere Einträge im Anhang

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude können lediglich zur Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich beraten: [illegible] Ing. Rolf Rauchs, Schalbaberatungsbüro in NVR, Anna-Rüder-Weg 11, 47877 Willich

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

1 siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Hottgenroth Software, HS Hottmann-Hausen K.G.


ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1 8. August 2020

Erläuterungen — 5

Angabe Gebäudetyp – Seite 1

Die Nichtwohngebäude, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen Zwecken als zum Wohnen genutzt werden, sind Nichtwohngebäude im Sinne des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudetyp zu beschränken, der gemessen als Nichtwohngebäude zu behandeln ist (siehe im Feld „Art der Nutzung" auf der 1. Seite des Energieausweis durch die Angabe „Gebäudetyp" deutlich gemacht).

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird detailliert informiert, welche und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten sind gilt bei grundlegender Modernisierung die Nutzungspflicht gemäß §§ 34 bis 45 GEG. Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Die Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf für die Anteile Heizung, Warmwasser, eingebaute Lüftungstechnik, Kühlung und eingebaute Beleuchtung des Gebäudes rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf Ihr Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudeeigenen Daten und unter Ansatzes von Modellrandbedingungen (standardisierte Innentemperatur und feste Nutzungszeiten) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom individuellen Verhalten der Nutzer beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf des Energieausweis des Gebäudes als Ermessensgröße neben der Endenergie erfordert von Primärenergiefaktoren auch die sogenannte „Schlüssel" Beheizung, Gewinnung, Verteilung, Speicherung und Übergabe der Heizenergie, Warmwasser, Kühlung, Strom, erneuerbare Energie etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen schonende Art der Energiebereitstellung. Die Primärenergiefaktoren gelten für das Gebäude, die Anforderungen des GEG an, das zum Zeitpunkt der Ausstellung des Energieausweises gilt. Sie werden für Neubauten nach § 22 Absatz 1 Satz 1 GEG und für Bestandsgebäude nach den Vorgaben des § 50 Absatz 1 Nummer 2 GEG durchgeführt und, einzurechnen. Bei Bestandsgebäuden dienen sie zur Orientierung hinsichtlich der energetischen Qualität des Gebäudes.

Der Einbezug der Stufe zum Primärenergiebedarf bezüglich auf die Zahlenwerte der Anforderungen der Vergleichswerte „Referenzgebäude" GEG nichtwissen Wissen (Anforderung gemäß § 30 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe a GEG).

Wärmeschutz – Seite 2

Das GEG stellt bei Neubauten und bestimmten baulichen Änderungen auch Anforderungen an die energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) sowie an die Dichtheit und den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Warmwasser, eingebaute Lüftungstechnik, Kühlung und eingebaute Beleuchtung unter Standardrandbedingungen ermittelt und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf wird unter Berücksichtigung der Energieträger und unter von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, die Warmwasserversorgung, die Lüftung, die Kühlung und die Beleuchtung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung ihres Wärme- und Kälteenergiebedarfs nutzen (siehe dazu Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien" sind die für die eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Endenergiebedarf für Heizung, Warmwasser und Kühlung sowie die Art der Erfüllung aufzulisten. Das Feld „Maßnahmen zur Erneuerung" sind ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Ersatzmaßnahmen (Ersatzmaßnahmen an der baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Die Angaben zum Endenergieverbrauch von Wärme und Strom werden für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heizkosten bzw. der Verbrauchserfassung für Strom ermittelt. Sie werden für die Nutzer des gewerbeschnitten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Nutzeinheiten zugrunde gelegt. Die so ermittelten Werte sind spezifische Werte und ermöglichen einen Vergleich mit dem Bedarf. Der Wert des Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der korrekten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein hoher Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftigen Verbrauch ist nicht möglich. Der Verbrauch wird durch das Nutzerverhalten, durch einer Nutzungsentheit oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich änderndes Nutzerverhalten (z.B.) änderndes Nutzungen) vom angegebenen Endenergieverbrauch ab.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür entsprechender Zuschlag rechnerisch bestimmt, um in die Verbrauchserfassung einbezogen. Ob und inwieweit künftige Flaschen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung" zu entnehmen.

Die Vergleichswerte zu geben sich durch die Bauteilung gleichartiger Gebäude mit typischen Nutzungsrandbedingungen eine Einordnung der Lüfte energetische Qualität im Vergleich zum Gebäudebestand dieses Gebäudes. Der Endwerte der beiden Skalen zum Endenergieverbrauch Wärme und Strom der Zeitwerteskala gemeint, das Doppelte des jeweiligen Vergleichswerts.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch gibt eine Aussage über die für das Gebäude insgesamt ermittelten Endenergieverbrauch für Wärme und Strom hervor. Wie der Endenergieverbrauch wird der Primärenergieverbrauch anhand der Abrechnungen für die Nutzfläche der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 3 und 3

Die mit dem Primärenergieverbrauch oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG bestehl der Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 und 2 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Werte des Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweis auf der Seite 2 oder 3.

1 siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Hottgenroth Software, HS Hottmann-Hausen K.G.

Bischofstraße 88, 47807 Krefeld
Energieausweis_GEG_2020 Gewerbe-4

Bischofstraße 88, 47807 Krefeld
Energieausweis_GEG_2020 Gewerbe-5

IBV Rheinland GmbH • Im Benrader Feld 82 • 47804 Krefeld
Tel.: +49 2151 8207923 • Mobil: +49 174 6260903 • Fax: +49 2151 8207924
dittrich@ibv-rheinland.de • www.ibv-rheinland.de

IBV RHEINLAND
Immobilien
Beratung · Vermittlung

Ihre Ansprechpartnerin

Frau Bettina Dittrich
IBV Rheinland GmbH
Im Benrader Feld 82
47804 Krefeld

Telefon: +49 2151 8207923
Fax: +49 2151 8207924
Mobil: +49 174 6260903

E-Mail: dittrich@ibv-rheinland.de
Web: www.ibv-rheinland.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.