

Bismarckviertel: schicke Büroeinheit 320 m² - optional 109 m² Lager anmietbar- provisionsfrei

Objekt: 51 • 47799 Krefeld



Daten im Überblick

ImmoNr	51
Boden	Vinyl
Fahrstuhl	Ja, Behindertengerecht
Stellplätze	12 Freiplätze
Straße	Leyentalstraße
Hausnummer	26
PLZ	47799
Ort	Krefeld
Etage	EG
Gesamtfläche	ca. 429 m ²
Bürofläche	ca. 320 m ²
Lagerfläche	ca. 109 m ²
Anzahl Stellplätze	12
NK pro m ²	2,60 €
Mietpreis pro m ²	8,90 €
Kaution	3 Monatsmieten
Stellplatzmiete pro Stellplatz	55,00 €
Außen-Provision	Das Objekt wird provisionsfrei im Auftrag der Eigentümerin angeboten.
Objekttyp	Büroetage
Nutzungsart	Gewerbe
Vermarktungsart	Miete
Baujahr	1953
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Verbrauchsausweis Gewerbe
Energieausweis gültig bis	17.06.2036
Baujahr lt. Energieausweis	1950
wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Endenergieverbrauch (Wärme)	22,2 kWh/(m ² a)
Endenergieverbrauch (Strom)	25,4 kWh/(m ² a)

Beschreibung

Arbeiten in der alten Seidenweberei: Leyentalstraße 26

1910 wurde die Seidenweberei als Kontor- und Lagerhaus von Eduard Beindorff und Carl van Beckerath errichtet - eine der ältesten Seidenwebereien Krefelds.

2013 wurde das Kontorgebäude nach neuestem Standard saniert, im Weiteren entstand auf dem Lagergelände ein Wohn- und Geschäftshaus. Die historische Fassade konnte in Teilen erhalten werden und erinnert an die Seidenkultur in Krefeld "Stadt wie Samt und Seide"

Das Objekt eignet sich als repräsentatives Büro, Praxis oder für Beratungs- und Schulungszwecke. Die Vermietung erfolgt provisionsfrei und umsatzsteuerfrei.

Lage

Die alte Seidenweberei befindet sich in präsender Lage im Bismarckviertel. Direkter Blick auf die Grünanlage mit Denkmal zu L. F. Seyffardt und gegenüber die Grünanlage "Kaiser-Friedrich-Hain" mit Verweilcharakter in der Mittagspause.

Angebunden an die Philadelphiastraße, im Weiteren Moerserstraße und gegenüber Cracauer Straße befindet sich das Objekt verkehrsgünstig in zentraler Lage von Krefeld.

Den Bismarckplatz mit seinen Cafés, Restaurants und Geschäften der Nahversorgung erreicht man fußläufig in 5 Minuten. Ein Norma Markt befindet sich schräg gegenüber der alten Seidenweberei sowie auch ein Kindergarten direkt am Kaiser-Friedrich-Hain.

Im Weiteren ist der ÖPNV mit div. Buslinien z.B. Hauptbahnhof - Hüls/Uerdingen/Verberg/Moers und Straßenbahn vollumfänglich vorhanden.

Ausstattung Beschreibung

Die alte Seidenweberei wurde 2013 kernsaniert und weitere Gebäude neu errichtet.

Im Hauptgebäude wurde eine sehr repräsentative Büroeinheit ausgebaut.

Ideal als Firmensitz einer Beratungsgesellschaft, im med. Bereich/Praxis, Schulung.

Die Ausstattung im Einzelnen:

- 320 m² Büroeinheit
- repräsentativer Eingangsbereich
- Deckenhöhe rd. 3,50 m
- großes Büro bzw. ausgebauter Besprechungsraum zur Leyentalstraße und zur Philadelphiastraße: jeweils klimatisiert, Beamer, Schalldecke
- auch jeweils Nutzung als Gruppenbüro möglich

- 4 Doppelbüros
- 2 kleinere Büros/Empfang
- Ausbau 2 weiterer Büros möglich
- Bodenbelag Büro: Designboden Vinyl, in den Funktionsflächen: großformatige Fliesen in schwarz
- große und voll ausgestattete Küche
- CAT 7 Verkabelung, Glasfaser wurde in der Leyentalstr. verlegt, Anschluss auf Antrag möglich
- Serverraum, Archivraum
- D/H- WC, beh. gerechte Toilette ist vorbereitet, derzeit Lager
- Putzmittelraum
- 12 Stellplätze anmietbar á 55,00 € mtl. netto
- Parkplatz ist mit einer Schranke versehen und alarmgesichert
- auch das Büro ist alarmgesichert
- 109 m² Lagerfläche im Keller über Aufzug und Aussenrampe erreichbar
(zusätzlich anmietbar zu einem Mietpreis inkl. Nebenkosten von 300 € monatlich)
- Anmietung eines Appartements angrenzend an die Büroeinheit ist optional möglich

Diese Objekt bietet vielfältige Möglichkeiten.

Lassen Sie uns diese in einem gemeinsamen Besichtigungstermin herausfinden und zu einem Gesamtpaket schnüren.

Sonstige Angaben

Das Angebot ist provisionsfrei.

Wir bieten die Büroeinheit im Alleinauftrag der Eigentümerin an.

Alle Angaben und Flächendefinitionen in diesem Angebot sind mit größter Sorgfalt recherchiert, erheben jedoch nicht den Anspruch auf Alleingültigkeit und werden lediglich unverbindlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt. Für Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Vereinbaren Sie doch unverbindlich einen Besichtigungstermin!

www.ibv-rheinland.de

Impressionen



Alte Samtweberei



Besprechung 1



Flur



Küche



Blick Leyentalstr.



Blick Leyentalstr.



Zugang Büroeinheit Treppe, Aufzug



Doppelbüro



Doppelbüro2



Doppelbüro3



Besprechung 2



Eingang v. innen



alarmgesichert

Grundriss



Erdgeschoss

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: **17.06.2036**

Registriernummer: **NW-2026-006462958**

1

Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Bürogebäude	
Adresse	Leyentalstr. 26 47799 Krefeld	
Gebäudeteil ²	Teil des Nichtwohngebäudes	
Baujahr Gebäude ³	1950	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1950	
Nettogrundfläche ⁵	494,7 m²	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Fernwärme	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom	
Erneuerbare Energien ³	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung ³	☐ Fensterlüftung	☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
	☐ Schachtlüftung	☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung	☐ Kühlung aus Strom
	☐ Gelieferte Kälte	☐ Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁶	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau	☐ Modernisierung
	☐ Vermietung / Verkauf	☐ Aushangpflicht (Änderung / Erweiterung) ☒ Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. **Als Bezugsfläche dient die Nettogrundfläche.** Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig. Diese Art der Ausstellung ist Pflicht bei Neubauten und bestimmten Modernisierungen nach § 80 Absatz 2 GEG. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen des GEG zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises (**Erläuterungen – siehe Seite 5**).

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt. Die Vergleichswerte beruhen auf statistischen Auswertungen.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

EnergieArt
Dipl. Bau-Ing. (FH) Guido Binzenbach
Holzheimer Str. 28
53894 Mechernich

Unterschrift des Ausstellers

EnergieArt

Dipl. Bau-Ing. G. Binzenbach
Energieeffizienz-Experte f. Fördermittel
Vor-Ort-Berater der BAFA
Holzheimer Straße 28, 53894 Mechernich
Ausstellungsdatum: 18.06.2026

¹ Datum des angewandten GEG, gegebenenfalls des angewandten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Nettogrundfläche ist im Sinne des GEG ausschließlich der beheizte / gekühlte Teil der Nettogrundfläche

⁶ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

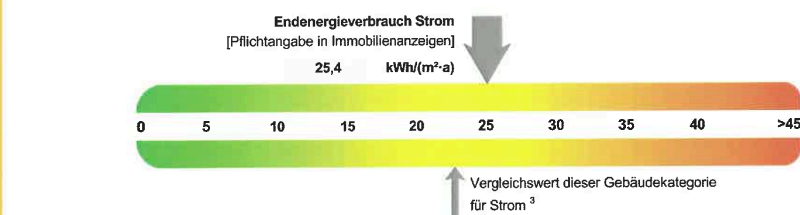
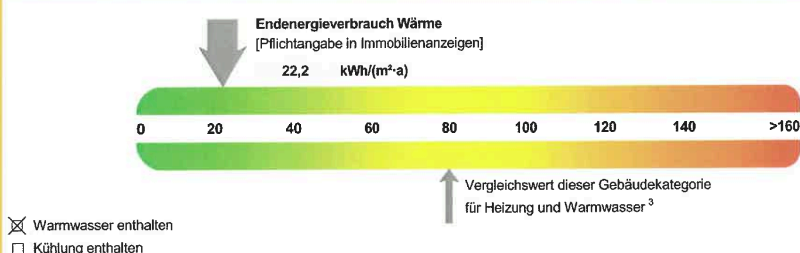
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: NW-2026-006462958

3

Endenergieverbrauch



Der Wert enthält den Stromverbrauch für

☐ Zusatzheizung ☒ Warmwasser ☐ Lüftung ☒ eingebaute Beleuchtung ☐ Kühlung ☒ Sonstiges

Verbrauchserfassung

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger ³	Primär- energie- faktor-	Energie- verbrauch Wärme [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Kälte [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor	Energie- verbrauch Strom [kWh]
01.01.2023	31.12.2025	Erdgas E	1,10	23960			23960	1,37	
01.01.2023	31.12.2025	Strom	1,80						37665

☐ weitere Einträge in Anlage

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

70,1 kWh/(m²·a)

Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes (in CO₂-Äquivalenten)

19,5 kg/(m²·a)

Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächen- anteil [%]	Vergleichswerte ² Wärme	Strom
Bürogebäude	100,0 %	80	23

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² Gemeinsam vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und vom Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat bekanntgemacht im Bundesanzeiger (§ 85 Absatz 3 Nummer 6 GEG); veröffentlicht auch unter www.bbsr-energieeinsparung.de

³ gegebenenfalls auch Leerzuschläge in kWh

Hottgenroth Software AG, Verbrauchspass 5.2.14

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Nichtwohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Nichtwohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten und ggf. bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf für die Anteile Heizung, Warmwasser, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauteilangaben bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Die angegebenen Vergleichswerte geben für das Gebäude die Anforderungen des GEG an, das zum Zeitpunkt der Ausstellung des Energieausweises galt. Sie sind im Fall eines Neubaus oder einer Modernisierung des Gebäudes, die nach den Vorgaben des § 50 Absatz 1 Nummer 2 GEG durchgeführt wird, einzuhalten. Bei Bestandsgebäuden dienen sie zur Orientierung hinsichtlich der energetischen Qualität des Gebäudes.

Der Endwert der Skala zum Primärenergiebedarf beträgt, auf die Zehnerstelle gerundet, das Dreifache des Vergleichswerts „Anforderungswert GEG modernisierter Altbau“ (Anforderung gemäß § 50 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 bei Neubauten an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Über-) heizung eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Warmwasser, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf, die notwendige Lüftung und eingebaute Beleuchtung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbarem Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pauschaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen 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 Abrechnungen von Energielieferanten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Teileinheiten zugrunde gelegt. Die so ermittelten Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Nettogrundfläche nach dem GEG. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. Die Angaben zum Endenergieverbrauch geben Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich. Der tatsächliche Verbrauch einer Nutzungseinheit oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens oder sich ändernder Nutzungen vom angegebenen Endenergieverbrauch ab.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür einpauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Ob und inwieweit derartige Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Die Vergleichswerte ergeben sich durch die Beurteilung gleichartiger Gebäude. Kleinere Verbrauchswerte als der Vergleichswert signalisieren eine gute energetische Qualität im Vergleich zum Gebäudebestand dieses Gebäudetyps. Die Endwerte der beiden Skalen zum Endenergieverbrauch betragen, auf die Zehnerstelle gerundet, das Doppelte des jeweiligen Vergleichswerts.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude insgesamt ermittelten Endenergieverbrauch für Wärme und Strom hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

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

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 und 2 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Ihre Ansprechpartnerin

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

Telefon: +49 2151 8207923

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.