



**UNTERNEHMERPARK**

**HEILIGENSTRASSE 77-95, VIERSEN**

# WILLKOMMEN BEI AURELIS.

Es gibt Unternehmen, die sich auf eine Fachdisziplin spezialisieren – und es gibt Aurelis, die rund um die Immobilienwertschöpfung alle Bereiche abdeckt und verschiedene Expertenteams vereint. So können wir als Partner flexibel Projekte begleiten und mit Blick auf das große Ganze das passende Know-how bereitstellen.

## ANKAUF

Erwerb von Flächen und Immobilien mit Wertschöpfungspotenzial

## DEVELOPMENT

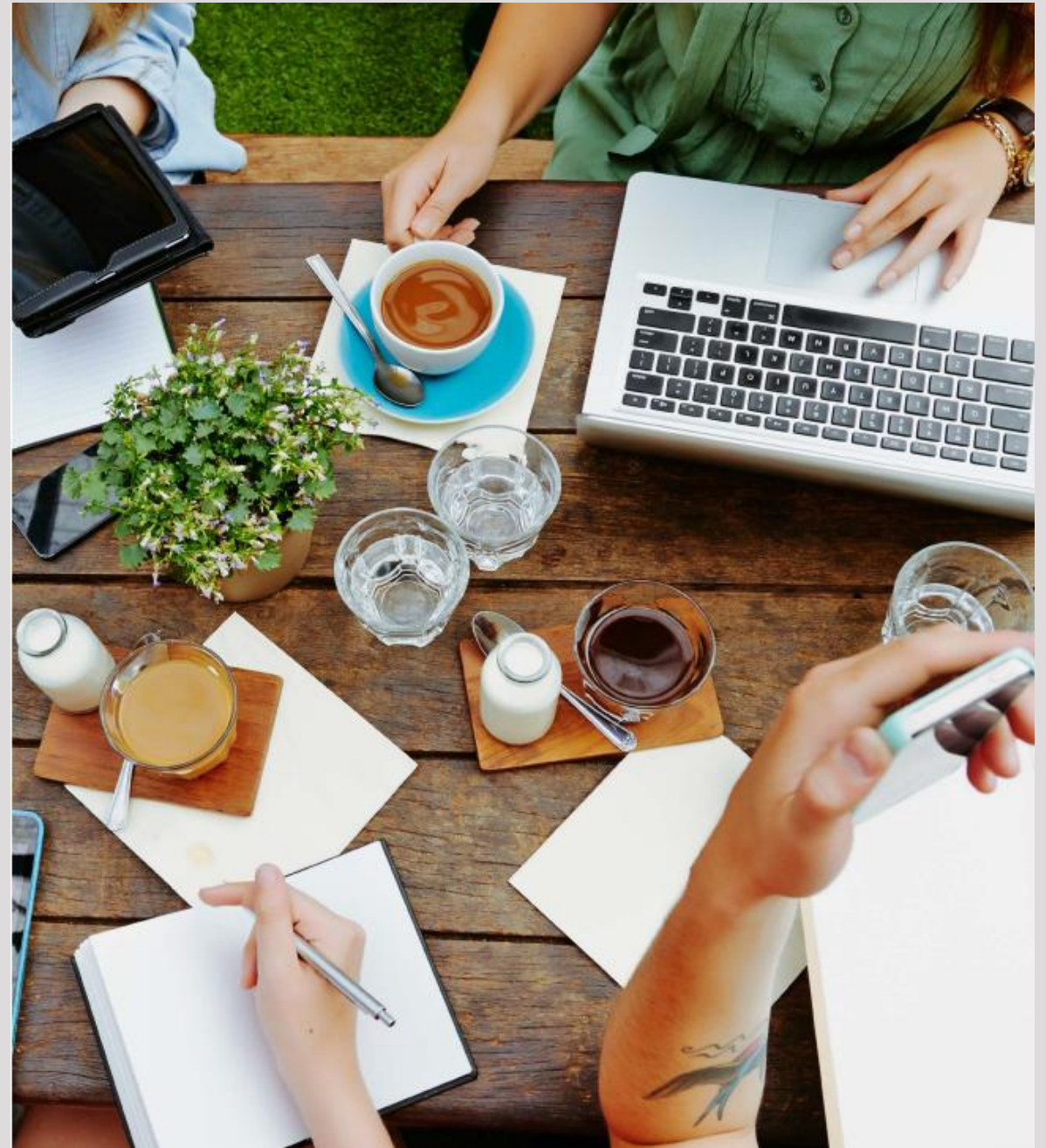
Entwicklung städtebaulicher Konzepte und Begleitung von Bebauungsplanverfahren bis zur Baureife sowie Planung, Sanierung, Umbau und Neubau von Immobilien

## ASSET & PROPERTY MANAGEMENT

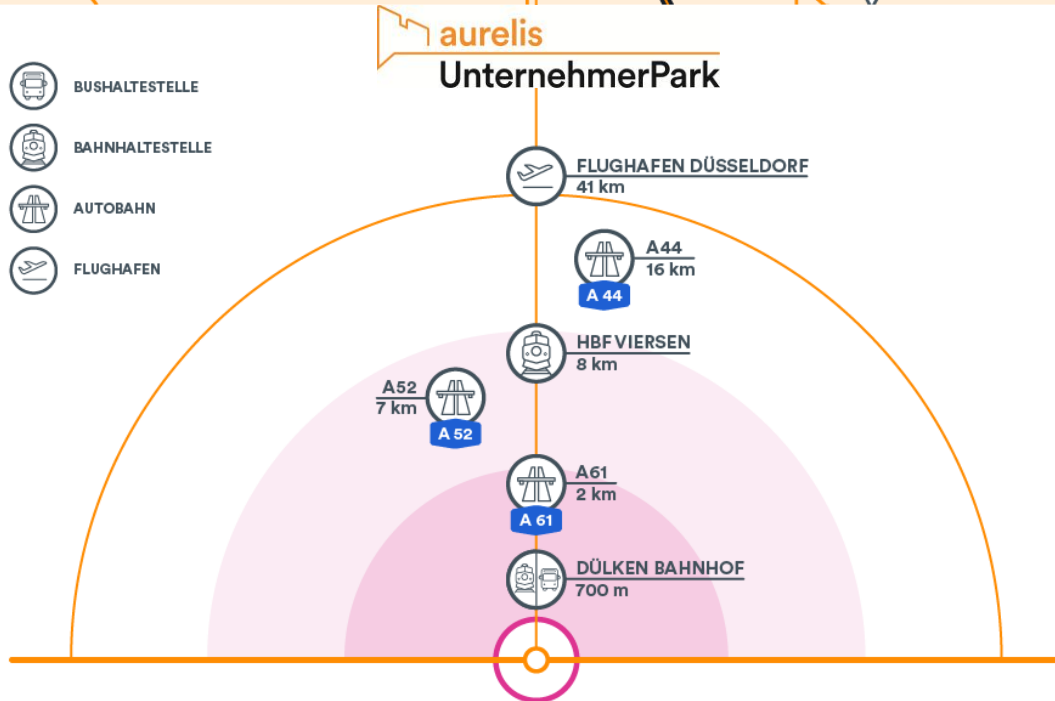
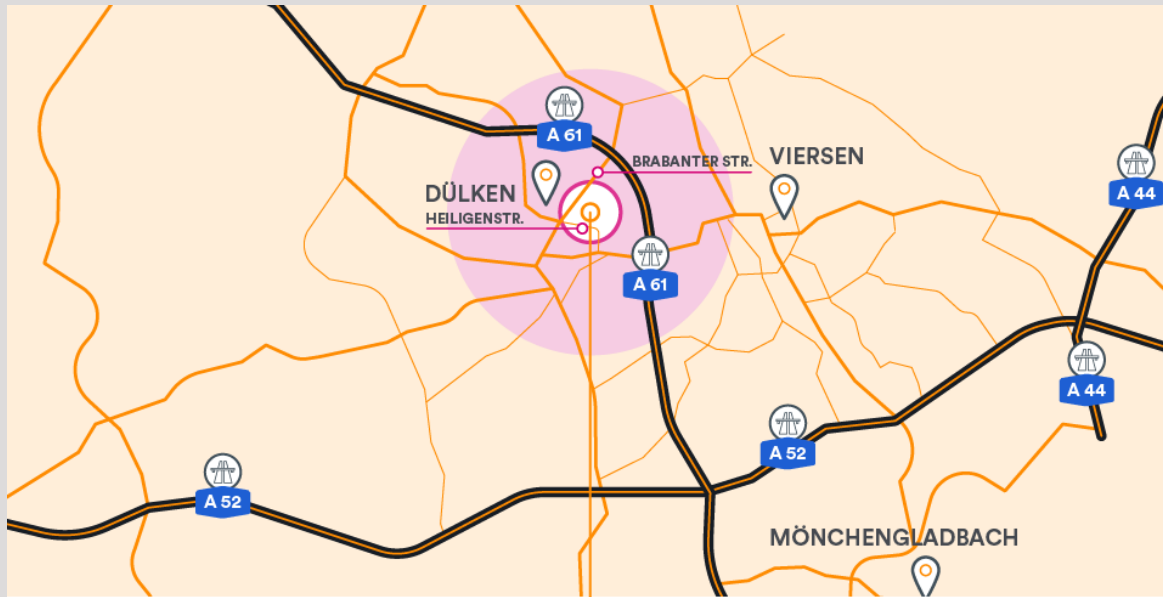
Werterhaltung und Wertsteigerung des Bestandsportfolios, Vermietung, aktive Begleitung der Mietparteien

## VERKAUF

Veräußerung von ausgewählten neu erbauten oder frisch sanierten, vermieteten Projekten je nach Marktsituation und Nachfrage – mit Verkaufserlösen wird qualitativ und quantitativ ins Portfolio investiert







# AURELIS

# UNTERNEHMERPARK

Über Erfolge lässt sich gut reden. Noch besser ist es, weitere Projekte von Aurelis vorzustellen, die für sich sprechen.

## BESONDERS FLEXIBEL? DER AURELIS-UNTERNEHMERPARK

Unsere UnternehmerParks liegen in peripheren Lagen von Metropolregionen und bieten viele Annehmlichkeiten:

- Sie sind gut an den ÖPNV und das Straßennetz angebunden
- Sie verfügen über ein durchdachtes Zufahrtskonzept und Parkplätze
- Hallen und Büroflächen lassen sich flexibel miteinander kombinieren
- Nachträgliche Flächenanpassungen sind in der Regel möglich
- Die technische Ausstattung und eine nachhaltige Energieversorgung entwickeln wir gemeinsam mit den Unternehmen

### Unser Ziel?

Ein Gewerbecampus, der hohe Funktionalität und Aufenthaltsqualität verbindet. Wir wollen, dass sich unsere Mieterinnen und Mieter im UnternehmerPark wohlfühlen und sich vor allem auf ihr Business konzentrieren können.

# UNTERNEHMERPARK

## VIERSEN HEILIGENSTR

Im Aurelis UnternehmerPark in Viersen entstehen an der Heiligenstraße 77-95 zwei neue Gewerbehallen.

Mit der variablen Aufteilung sollen in erster Linie Flächengesuche zwischen 440 m<sup>2</sup> und 1.415 m<sup>2</sup> mit unserem effizienten Grundriss bedient werden. Großzelligere Anmietungen sind durch unser variables Konzept ebenfalls möglich.

### Ihre Vorteile als Mieter:

- Neubau nach den Kriterien des nachhaltigen Bauens
- Erhöhte Hallendämmung und LED-Beleuchtung reduzieren den Energiebedarf
- Fossilfreie Beheizung
- Selbst erzeugter Mieterstrom mittels PV-Anlage sorgt für ökologisch und ökonomisch nachhaltige Mietflächen
- Elektroladestation für Ihr Elektroauto
- Hervorragende Anbindung an die BAB 61 und BAB 52

Nutzen Sie die Nachhaltigkeits- und Standortvorteile in unserem bestehenden und weiter wachsenden UnternehmerPark.





# HIGHLIGHTS

**LED-Beleuchtung**  
in allen Bereichen



**Qualität**  
Hochwertige Materialien und  
moderner Baustandard

**Biodiversität**  
durch Fledermauskästen



**Wärmepumpen**  
zur Reduzierung fossiler  
Energien

**Flexibel**  
Hallen nach Mieterbedarf  
kombinierbar



**PV-Anlage**  
Reduzierung CO<sub>2</sub> und  
Stromkosten (Mieterstrom)

**Erscheinungsbild**  
Grüne Außenanlagen und  
Wegeleitsystem



**Andienung**  
1 Tor je 455 m<sup>2</sup> Lagerfläche



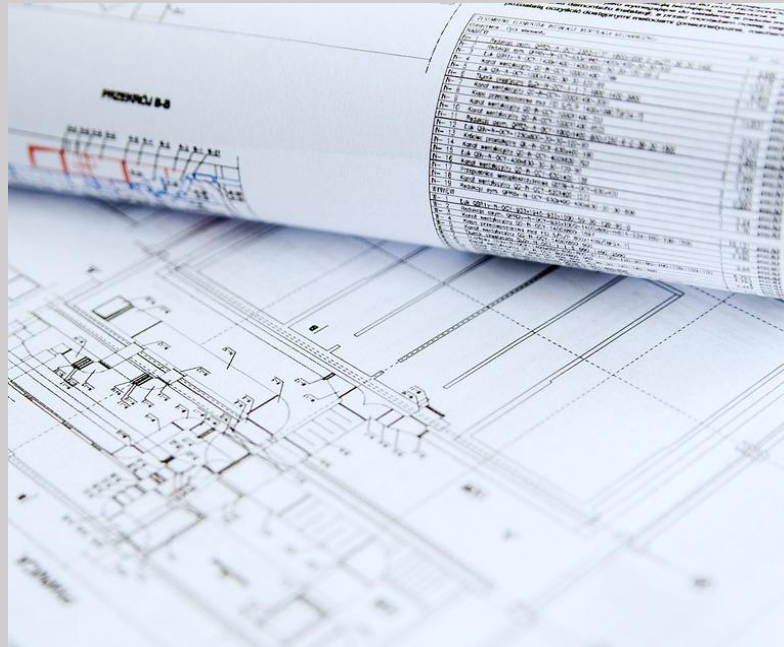
**PKW E-Ladestationen**  
zur Reduzierung fossiler  
Energien





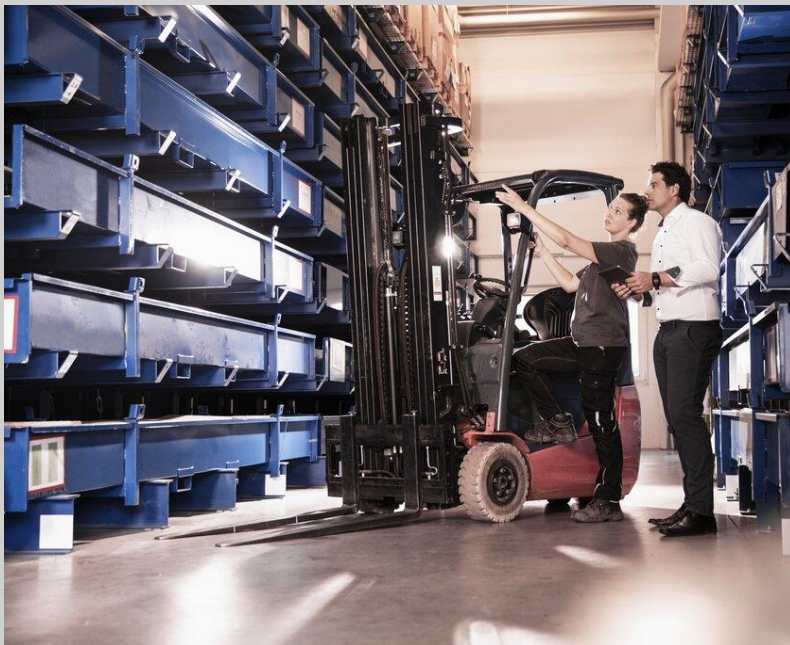
## Lager- und Logistikflächen

Modern und multifunktional  
mit Büronutzungen



## Repräsentative Außenwirkung

Durch gestalterisches Gesamtkonzept  
Inkl. Wegeleit- und Beleuchtungskonzept



## Individuelle Anpassung

Ausbau nach Bedarf und  
individuellen Mieterwünschen





### **Nachhaltigkeit**

Nachhaltige Bauumsetzung mit  
energieeffizienter Technik



### **Intensive Mieterbetreuung**

Partnerschaftliches Verhältnis  
zwischen Mieter und Vermieter



### **Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten**

Aufgrund moderner und flexibler  
Gebäudespezifika



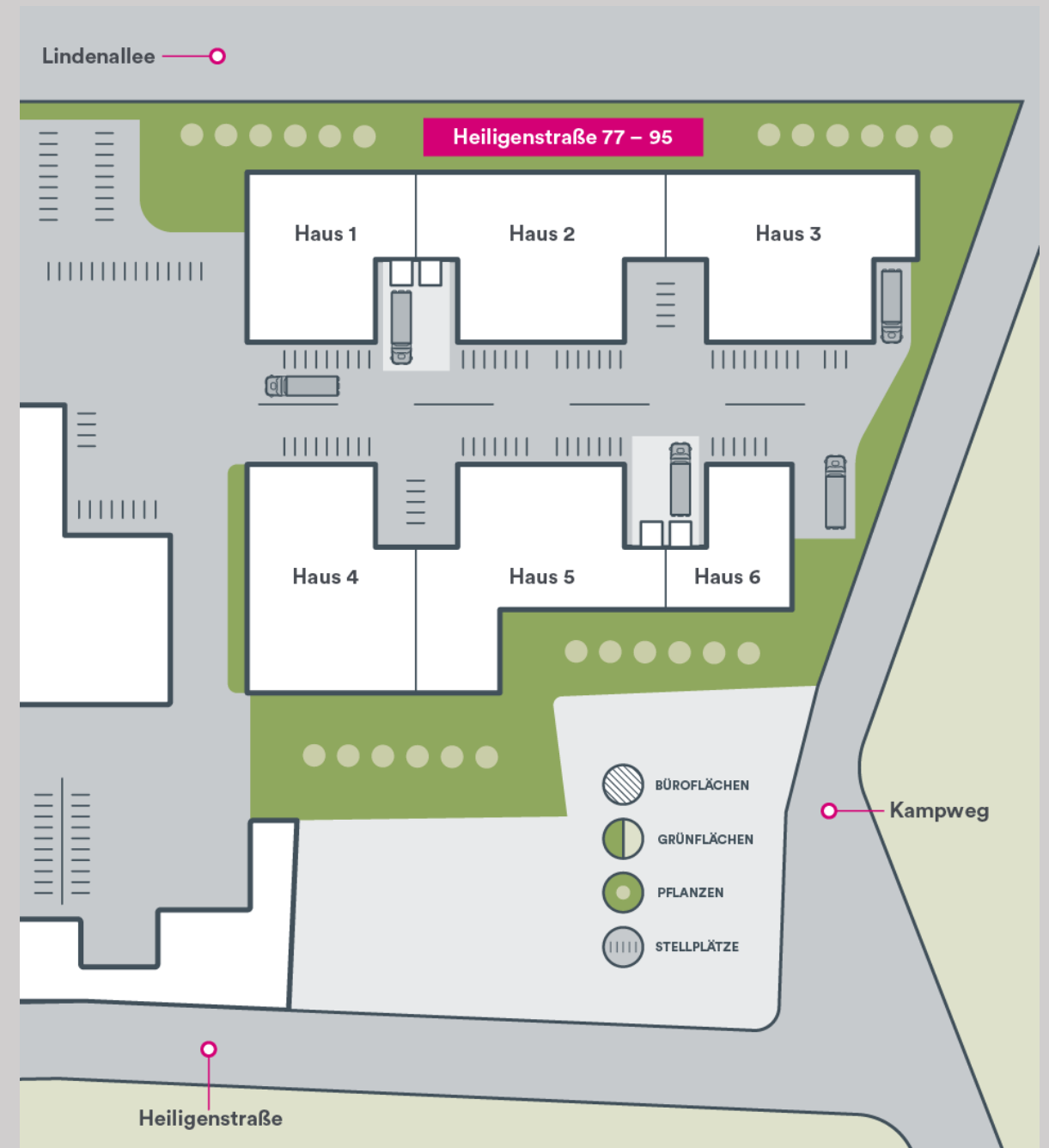
# FLÄCHEN

## FLEXIBEL FÜR IHREN BEDARF

### Heiligenstraße 77 - 95

Fläche	Halle	Büro	Gesamt EG	Mezzanin optional (Lager o. Büro)
Haus 1	732 m <sup>2</sup>	219 m <sup>2</sup>	951 m <sup>2</sup>	219 m <sup>2</sup>
Haus 2	1.186 m <sup>2</sup>	158 m <sup>2</sup>	1.344 m <sup>2</sup>	158 m <sup>2</sup>
Haus 3	1.194 m <sup>2</sup>	158 m <sup>2</sup>	1.352 m <sup>2</sup>	158 m <sup>2</sup>
Haus 4	1.122 m <sup>2</sup>	219 m <sup>2</sup>	1.341 m <sup>2</sup>	219 m <sup>2</sup>
Haus 5	1.257 m <sup>2</sup>	158 m <sup>2</sup>	1.415 m <sup>2</sup>	158 m <sup>2</sup>
Haus 6	441 m <sup>2</sup>	149 m <sup>2</sup>	590 m <sup>2</sup>	149 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>5.932 m<sup>2</sup></b>	<b>1.060 m<sup>2</sup></b>	<b>6.992 m<sup>2</sup></b>	
<b>Stellplätze</b>		<b>86 Stück</b>		

Alle Angaben sind circa Angaben. Alle nebeneinander liegenden Einheiten können kombiniert werden. Jede Einheit kann mit Büroflächen und einer zusätzlichen Mezzaninebene (1. OG) ausgebaut werden.





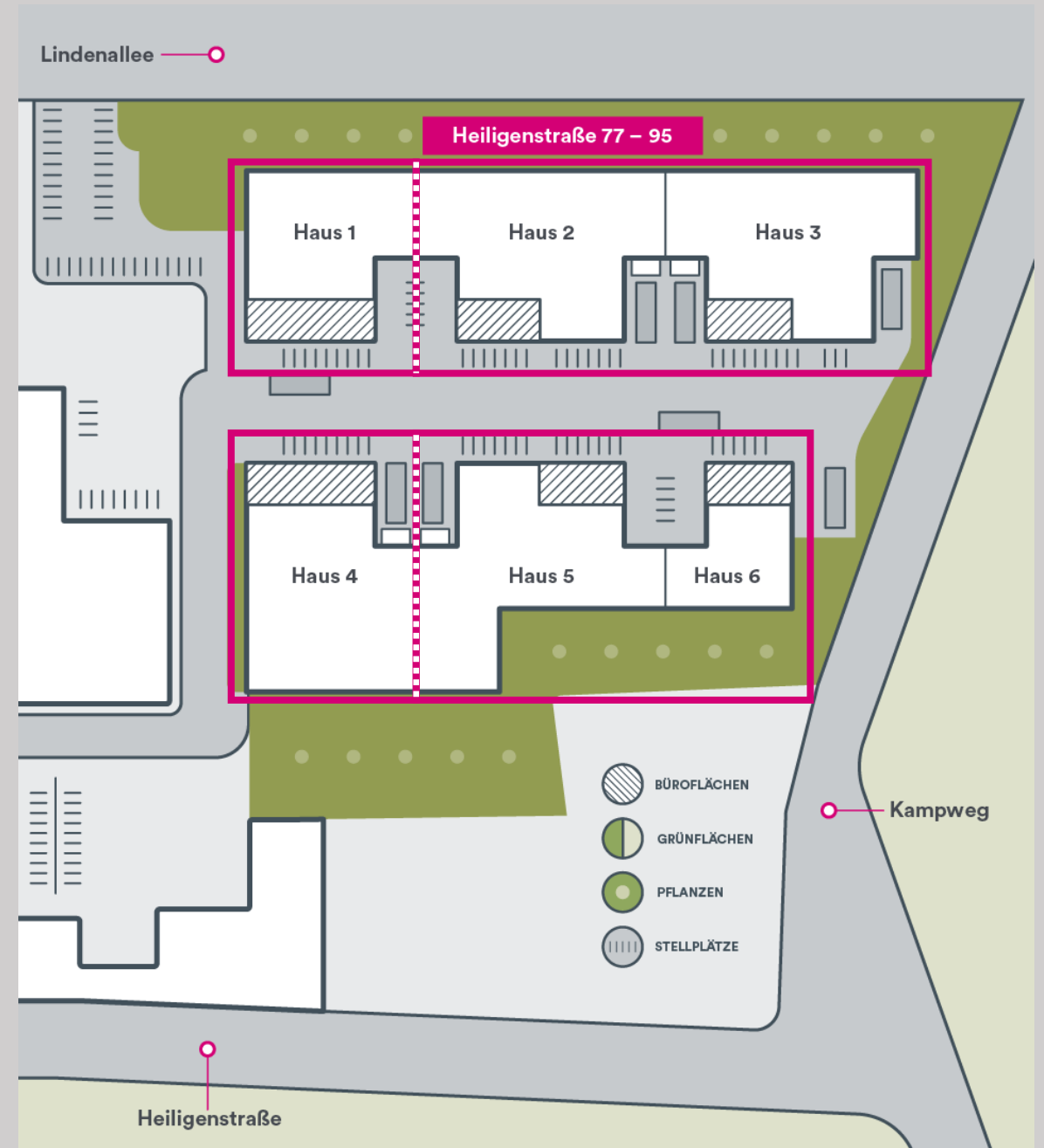
# FLÄCHEN

## ANMIETUNGSVARIANTEN

### Heiligenstraße 77 - 95

Fläche	Halle	Büro	Gesamt EG
Haus 2 - 3	2.380 m <sup>2</sup>	315 m <sup>2</sup>	2.695 m <sup>2</sup>
Haus 1 - 3	3.112 m <sup>2</sup>	535 m <sup>2</sup>	3.647 m <sup>2</sup>
Haus 5 - 6	1.698 m <sup>2</sup>	307 m <sup>2</sup>	2.005 m <sup>2</sup>
Haus 4 - 6	2.820 m <sup>2</sup>	526 m <sup>2</sup>	3.346 m <sup>2</sup>

Alle Angaben sind circa Angaben. Alle nebeneinander liegenden Einheiten können kombiniert werden. Jede Einheit kann mit Büroflächen und einer zusätzlichen Mezzaninebene (1. OG) ausgebaut werden.



# MODERN & VIELSEITIG

## BASISAUSSTATTUNG HALLE



### Hallenhöhe

6,5m bis UK Binder



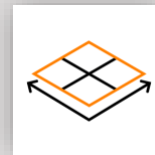
### Dach und Fassade

Erhöhter Dämmstandard



### Tore

Ebenerdige Sektionaltore (ca. B 3,00m x H 4,30m)  
Kombiniert mit Rampenandienungen



### Hallenboden

Betonboden mit abriebfester Oberfläche und einer  
zusätzlichen Flächenlast von 50 kN/m<sup>2</sup> (5,0 to/m<sup>2</sup>)



### Technik

LED-Beleuchtung, Starkstromanschluss,  
Lüftungsanlage mit Hallenheizung über Wärmepumpe





### Fassade und Fenster

Fensterbänder, geeignet für ständige Arbeitsplätze sowie außenliegender Sonnenschutz (elektrisch)



### Ausbaustandard

Raumaufteilung nach Mieterwunsch, Trockenbau, Teppich- oder Linoleumböden, Fenster, abgehängte Decke



### Erweiterbar auf doppelte Bürofläche

Ausbau Büro auf Mezzaninfläche vorgerüstet



### Technik

Brüstungskanal inkl. Elektroverkabelung (ohne EDV/IT-Verkabelung), LED-Beleuchtung, Heizen/Kühlen über Deckenumluftgeräte mit Wärmepumpen

# NACHHALTIGKEIT ZU IHREM VORTEIL



iStock



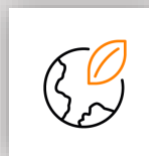
## Qualität

Zertifizierung nach dem Gold-Standard der DGNB



## CO<sub>2</sub>-Neutraler Betrieb

CO<sub>2</sub>-neutraler Betrieb durch Verzicht auf fossile Brennstoffe



## Nachhaltige Technik

Einsatz von Wärmepumpen in Verbindung mit einem hohen Dämmstandard und effiziente Gebäudetechnik



## Kostenkontrolle

Durch Minute View können Sie Ihren eigenen Verbrauch jederzeit kontrollieren und steuern



## PV-Anlage

Vor Ort erzeugter Strom kann von den Mietern zu vergünstigten Konditionen bezogen werden



## Geringe Energie- und Nebenkosten

Im Vergleich zu einem Hallen-Neubau mit Gas-Heizsystem sparen Sie bis zu 0,50 €/m<sup>2</sup> an Heizkosten pro m<sup>2</sup>





**Julian Weißner**

**Projektleitung**

Telefon: +49 203 / 70 90 28 - 53

Mobil: +49 173 2514 099

E-Mail: [julian.weissner@aurelis.de](mailto:julian.weissner@aurelis.de)

---

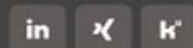
**Aurelis Real Estate Service GmbH**  
**Region West**  
**Zum Portsmouthplatz 6**  
**47051 Duisburg**

---

---

*Diese Präsentation wurde nur zu allgemeinen Informationszwecken erstellt. Sämtliche Inhalte der Präsentation sind unverbindlich und stellen insbesondere keine fachliche oder inhaltliche Beratung und kein Angebot zum Abschluss eines Vertrages dar. Obwohl diese Inhalte mit Sorgfalt erstellt wurden, ist es nicht auszuschließen, dass sie unvollständig sind oder Fehler enthalten. Die Aurelis Real Estate GmbH und die mit ihr verbundenen Unternehmen im Sinne des § 15 Aktiengesetz sowie deren jeweilige Geschäftsführer, leitende Angestellte oder Mitarbeiter geben keine Garantie oder Gewährleistung, weder ausdrücklich noch stillschweigend, für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der in diesem Dokument enthaltenen Informationen und übernehmen keine Haftung für Verluste oder Schäden jeglicher Art im Zusammenhang mit diesem Dokument. Die Inhalte dieser Präsentation werden nicht automatisch von uns aktualisiert, können aber jederzeit (auch ohne Benachrichtigung der Empfänger) geändert werden. Diese Präsentation und die darin enthaltenen Angaben, Bilder, etc. können urheber-, marken- und wettbewerbsrechtlichen Schutzrechten unterliegen. Jegliche Veränderung oder sonstige Bearbeitung der Präsentation sowie die Vervielfältigung oder Verbreitung dieser Präsentation oder einzelner Teile daraus ist nur nach schriftlicher Zustimmung der Aurelis Real Estate GmbH gestattet.*

---



**COPYRIGHT © 2023**  
**AURELIS**