

# Exposé

## Bürofläche in Wuppertal

### Loft in Wuppertal Elberfeld – Büro, Agentur, Medienproduktion mit Greenscreen-Option



Objekt-Nr. OM-244505

#### Bürofläche

Vermietung: **1.600 € + NK**

Ansprechpartner:  
Uwe Liesen  
Telefon: 0179 5910225

42115 Wuppertal  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1860	Zustand	keine Angaben
Etagen	2	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Büro-/Praxisfläche	220,00 m <sup>2</sup>
Nebenkosten	250 €	Gesamtfläche	220,00 m <sup>2</sup>
Mietsicherheit	4.800 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das geräumige Industrie-Loft befindet sich in einem denkmalgeschützten Industriegebäude des 19. Jahrhunderts und bietet auf rund 220 m<sup>2</sup> eine außergewöhnliche Gewerbefläche mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Büro, Agentur oder Atelier – die offene Raumstruktur lässt sich flexibel an verschiedene Anforderungen anpassen.

Die Einheit wurde zuletzt als Greenscreenstudio genutzt. Der vorhandene professionelle Drei-Seiten-Greenscreen kann, muss aber nicht übernommen werden. Dadurch eignet sich die Fläche sowohl für Unternehmen aus der Medienbranche mit entsprechenden Vorhaben als auch für andere gewerbliche Nutzungen.

Charakteristische Kappendecken, großzügige Raumhöhen und weitere Elemente historischer Industriearchitektur verleihen den Räumen einen besonderen Charme. Die Fläche umfasst zwei miteinander verbundene, offene Arbeitsbereiche sowie vier Nebenräume: Gäste-WC, Duschbad/WC, Küche und Serverraum.

Im Gebäude befinden sich nur wenige Wohnungen. Der überwiegende Teil der Einheiten wird von langjährigen gewerblichen Mietern, Unternehmen der Kreativwirtschaft genutzt, darunter Werbeagenturen, Design- und Architekturbüros, Grafikdienstleister sowie ein Fotostudio. Die gewachsene Mieterstruktur sorgt für ein angenehmes, ruhiges Arbeitsumfeld.

Den Mietern des Hauses steht ein gemütlicher Innenhof zur Nutzung zur Verfügung, der Raum für Pausen und informelle Gespräche im Freien bietet.

## Ausstattung

Die Arbeits- und Produktionsfläche ist derzeit für die Nutzung als Greenscreenstudio in zwei Bereiche gegliedert:

Bereich A: Verdunkelbarer Studiobereich (ca. 90 m<sup>2</sup>) mit großem Drei-Seiten-Greenscreen. Die beispielbare Screenfläche umfasst eine Bodenfläche von gut 35 m<sup>2</sup>, die Seitenwandhöhen sind ca. 2,85 m unter den 3,30 m hohen historischen Kappendecken.

Bereich B: Offener Arbeitsbereich mit ca. 110 m<sup>2</sup>, der flexibel gestaltet und vielseitig genutzt werden kann.

Die bestehende Greenscreen-Infrastruktur ermöglicht einen schnellen Einstieg in professionelle Video- und Medienproduktionen und reduziert den üblichen Planungs- und Installationsaufwand erheblich. Je nach Nutzung ergibt sich dadurch ein deutlicher Zeit- und Investitionsvorteil für einen Studiobetrieb.

Eine mieterspezifische Anpassung der Flächen ist machbar – beispielsweise der Rückbau des Screens, der zeitnah möglich ist oder die Einrichtung von Podcast-, Sprecherräumen o. ä.

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Die teilweise abgebildete Studio- und Produktionstechnik gehört – mit Ausnahme des Greenscreens – nicht zum Mietumfang. Professionelle Licht-, Kamera- und Studioteknik kann bei Bedarf angemietet oder übernommen werden.

Da es sich um ein Baudenkmal handelt, ist gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) kein Energieausweis erforderlich.

## Lage

Das attraktive Baudenkmal liegt am Ende einer Sackgasse in zentraler, ruhiger Lage von Elberfeld West / Arrenberg, angrenzend an das Briller Viertel. Bis zum Luisenviertel, zur Schwebebahn, zu Geschäften etc. sind es nur wenige Minuten zu Fuß.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Räume vor Greenscreen-Einbau



Räume vor Greenscreen-Einbau

# Exposé - Galerie



aktuell: Greenscreen-Studio



aktuell: Greenscreen-Studio

# Exposé - Galerie

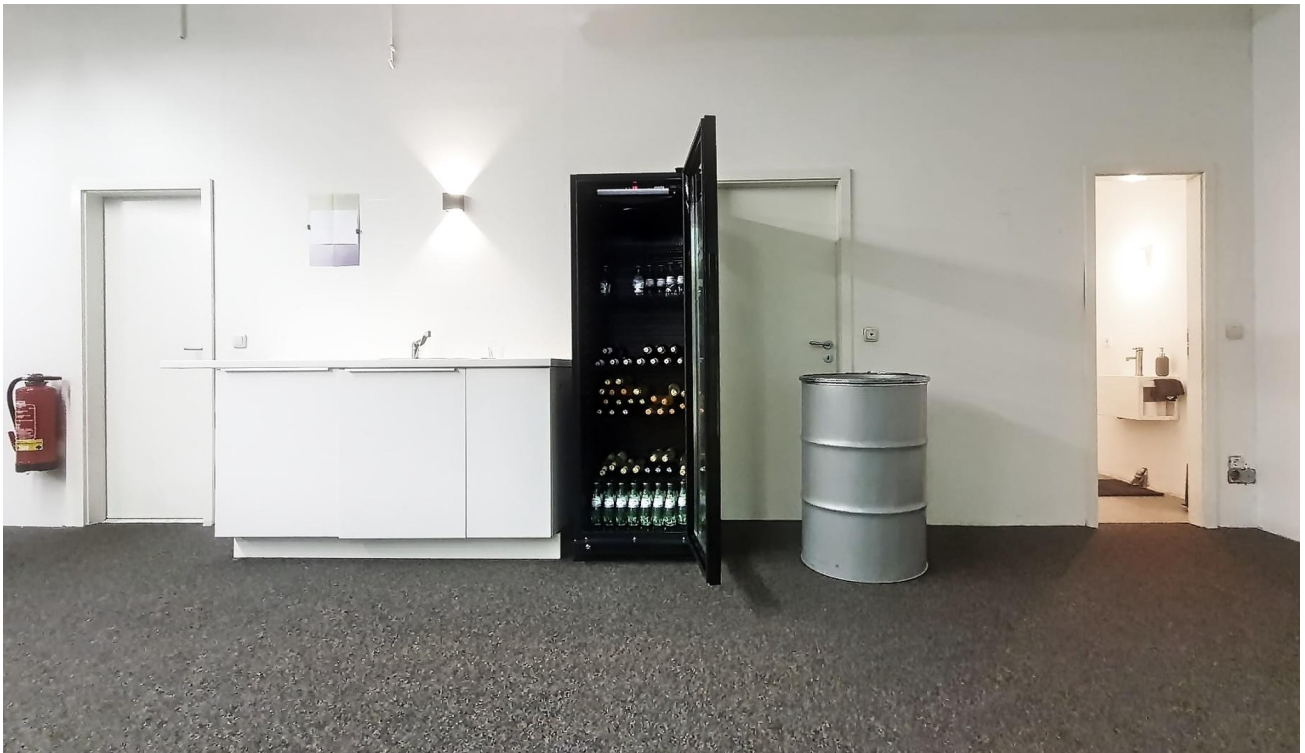


Greenscreen

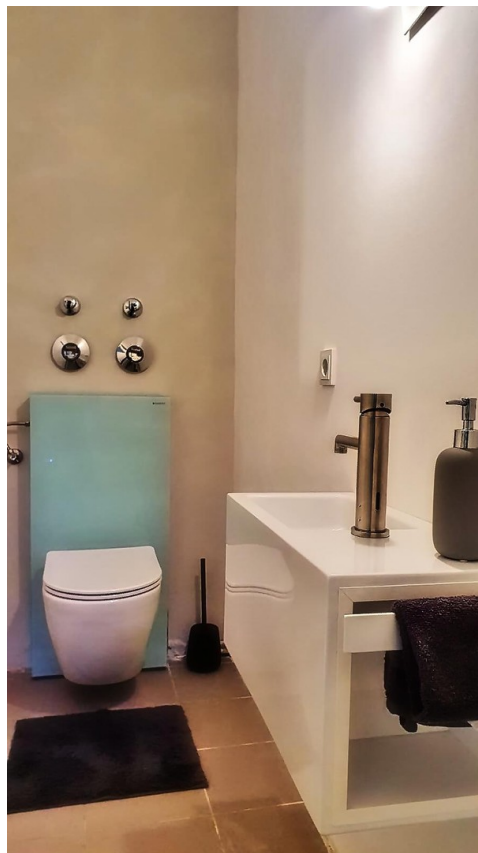


Arbeitsbereich hinter Screen

# Exposé - Galerie



Arbeitsbereich hinter Screen



WC

# Exposé - Galerie



Hof



Blick in den Hof