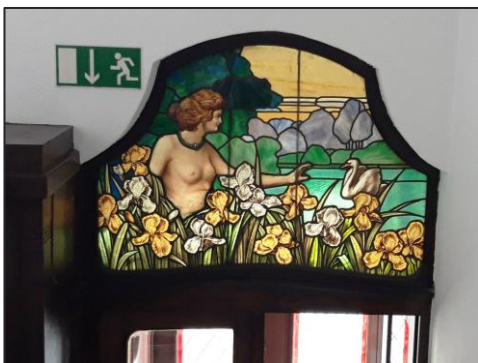


# Exposé

## Büroräume mit Atmosphäre im Jugendstil Nutzfläche ca. 340 qm für ca. 17 Arbeitsplätze

98693 Ilmenau, Homburger Platz 3

Monatsmiete 2.890 € (8,50 € / qm) zzgl. MwSt. und Nebenkosten



## Lage und Überblick



Die im Jugendstil erbaute Villa liegt im Zentrum von Ilmenau am Homburger Platz. Die Sparkasse liegt direkt gegenüber. Die Lindenstraße mit der Fußgängerzone, Geschäften, Restaurants und Hotels ist nur 150 m entfernt und bietet beste Versorgungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.

Acht KFZ Stellplätze stehen auf dem Grundstück zur Verfügung. Öffentliche Parkplätze, Parkhäuser sind fußläufig erreichbar.

### *Man liebt es und fühlt sich wohl!*

Die Immobilie bietet im Ambiente der Jugendstilvilla dank einer behutsamen, aber vollständigen Renovierung und Erneuerung der Haustechnik modernste Funktionalität. Nur wenige Objekte sind in dieser Weise auf die Anforderungen und Wünsche innovativer Unternehmen sowie kreativer und motivierter Mitarbeiter abgestimmt. Auch Kunden und Geschäftspartner werden positiv überrascht sein.

### *Funktionalität ist von zentraler Bedeutung!*

Die Büroflächen sind geeignet für ca. 18 Arbeitsplätze. Eine vollständige Küche und eine zusätzliche Teeküche im Besprechungsraum sowie diverse hochwertige Lagermöglichkeiten stehen zur Verfügung. Die Elektro- und Kommunikationsinstallation bietet alles, was heute erwartet wird. In einem klimatisierten Serverraum sind alle Möglichkeiten moderner IT Infrastrukturen vorhanden.

### *Jugendstil und Innovation – kein Widerspruch!*

Optimale Büroräume motivieren, fördern die Kreativität und schaffen eine kollegiale und konstruktive Arbeitsatmosphäre.

Es ist heute unstrittig, dass wirtschaftlich optimierte Großraumbüros solche Zielsetzungen nicht fördern oder gar krankmachen. Völlig anders und im positiven Sinne wirkt die fantasiereiche und in mancher Beziehung überraschende Architektur der Jugendstilvilla in Verbindung mit neuester IT-Infrastruktur.

Mitarbeiter finden die Technik und Ruhe für konzentrierte Arbeit aber auch Bereiche zur Besprechung und für den Austausch von Ideen und Gedanken.

### *Familiär und vernetzt!*

Vermietet wird das Objekt von einer Unternehmerfamilie, die enge Verbindung zur Forschung und dem Standort Ilmenau pflegt. Ein Netzwerk zu marktorientierten Kontakten und Verbindungen wird gerne angeboten. Die folgenden Links sind relevant:

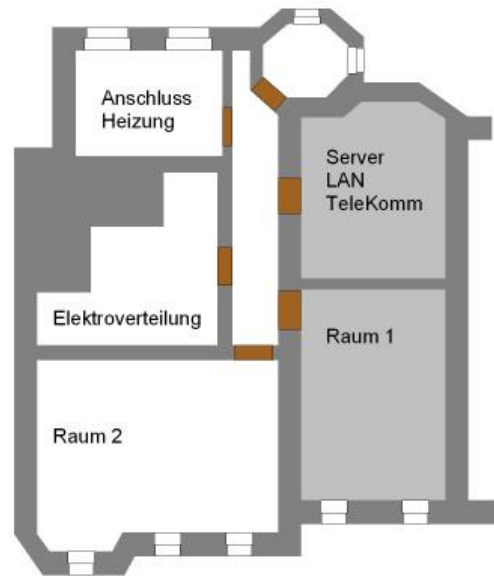
- [https://www.intelligence-innovation-consulting.de/index\\_g.html](https://www.intelligence-innovation-consulting.de/index_g.html)
- <https://www.innotechko.de/>
- <https://www.dits.center/>

## Untergeschoss

Das Untergeschoss wurde vollständig renoviert. Die Räumlichkeiten sind für unterschiedliche Zwecke geeignet. Der Zugang erfolgt über das Treppenhaus.

Der Anschlusskeller dient den Hausanschlüssen und der Heizung. Der Elektrokeller beinhaltet Teile der elektrischen Sicherungen und bietet Abstellplatz.

Der Raum 1 ist büromäßig ausgebaut und kann bedarfsweise auch als Arbeitsraum genutzt werden. Raum 2 ist als großzügiger Lagerraum vorgesehen. Der klimatisierte Serverraum ist nach neuesten EDV-technischen Gesichtspunkten ausgeführt.



Die gesamte LAN und Telefonverkabelung (CAT 7) liegt im Serverraum auf. Für IT-Server und die Telefonanlage stehen geeignete Integrationsmöglichkeiten, Verteiler und Schränke zur Verfügung. Das Mietobjekt ist im Sinne moderner IT-Systeme bestens ausgestattet.



Unter-geschoss	b/m	l/m	F/qm
Anschluss	3,60	2,70	9,72
Elektrik	3,00	4,00	12,87
Flur	1,18	6,50	7,67
Server	3,70	4,50	16,65
Raum 1	3,70	5,60	20,72
Raum 2	6,30	4,60	28,98

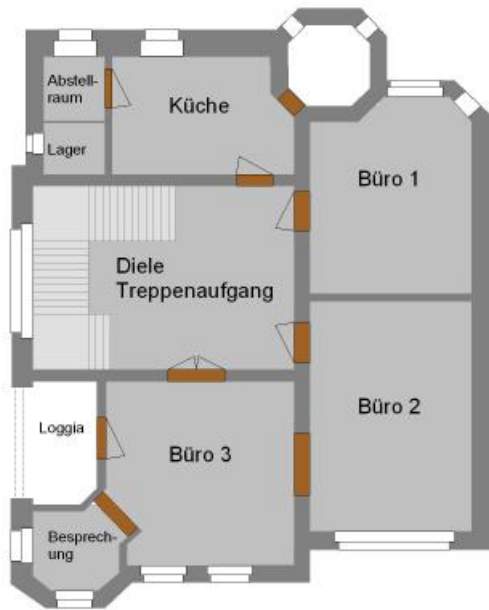


Alle Maße sind ca.-Maße ohne Berücksichtigung von Schrägen.

Zum Mietobjekt gehören der Serverraum sowie der Raum 1 mit insgesamt ca. 37 qm Fläche.



## Erstes Geschoss



Ein Treppenaufgang führt in den Bürobereich. Ein einzelnes WC steht direkt gegenüber der Eingangstür zur Verfügung.

Die Nutzflächen sind auf drei Geschosse verteilt. Das erste Geschoss umfasst drei Büroräume, einen kleinen Besprechungsraum mit Ausblick auf den Homburger Platz, eine vollständig eingerichtete Küche und zugehörige Abstellräume. In der Diele ist ein unverändert funktionsfähiger Kaminofen angeordnet und gibt dem Eingangsbereich eine ganz besondere Atmosphäre.



Alle Büroräume sind mit Massivparkettboden ausgestattet und folgen damit der ursprünglichen Ausführung.

Die technische Ausstattung ist aufwendig und zweckmäßig. LAN- und Telefonverkabelung sind flexibel in Kabelkanälen ausgeführt. Alle Räume – auch in den anderen Geschossen – sind mit modernen und zweckmäßigen Büroleuchten sowie Sichtschutz vor den Fenstern ausgestattet.



Erstes Geschoss	b/m	l/m	F/qm
Diele	4,50	2,70	12,15
Küche	4,30	2,90	12,47
Lager	1,50	1,50	2,25
Abstellraum	1,30	1,40	1,82
Büro 1	4,00	4,40	17,60
Büro 2	4,00	5,70	22,80
Büro 3	4,50	4,50	20,25
Besprechung	2,00	2,00	4,00
Loggia	1,60	3,00	4,80



Alle Maße sind ca.-Maße ohne Berücksichtigung von Schrägen.

Die Gesamtfläche im ersten Geschoss beträgt ca. 98 qm.

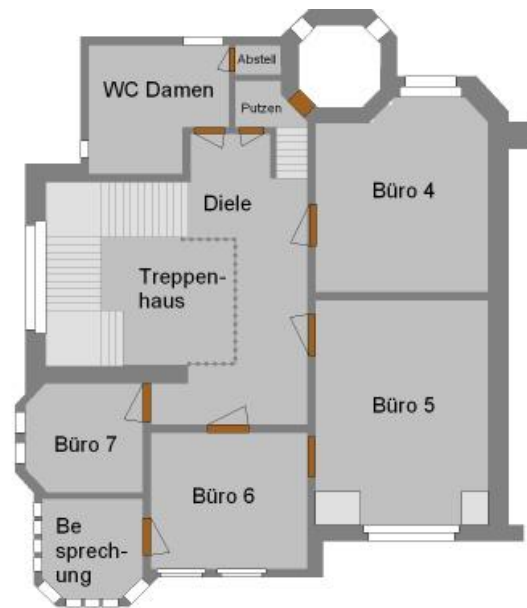
Insgesamt ist Platz für sechs großzügige Arbeitsplätze und ein kleines Besprechungsraum.



## Zweites Geschoss

Das zweite Geschoss ist über das großzügige Treppenhaus erreichbar. Ein ursprünglicher Leuchter wurde renoviert und unterstreicht mit dem großen Ornamentfenster den Eindruck, der der ursprünglichen Ausführung des 1906 im Jugendstil erbauten Hauses entspricht.

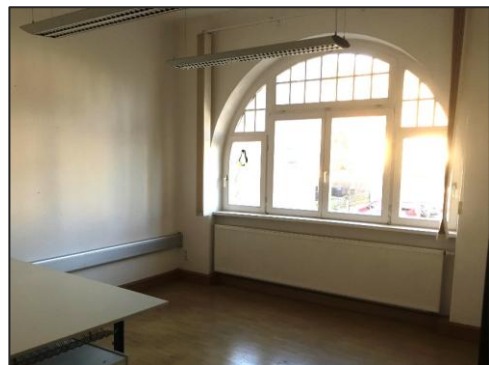
Die vier Büroräume und das WC sind über die Diele zu erreichen. Der freie Blick in das Treppenhaus schafft immer wieder interessante und ansprechende Eindrücke. Abstellräume und zwei Einbauschränke bieten Lagermöglichkeiten.



Alle Räume werden vom Tageslicht durchflutet und bieten damit beste Voraussetzungen für eine natürliche und motivierende Arbeitsatmosphäre. Die reizvolle Architektur unterscheidet die Büros von der schlichten und einfallslosen Ausführung mancher Großraumbüros.



Zweites Geschoss	b/m	l/m	F/qm
WC Damen	3,00	3,10	9,30
Abstellraum	1,20	0,80	0,96
Putzmittel	1,30	1,20	1,56
Diele	2,30	5,90	13,57
Büro 4	4,20	4,80	20,16
Büro 5	4,20	5,30	22,26
Büro 6	3,90	3,40	13,26
Aufenthalt	2,50	2,60	6,50
Büro 7	3,00	2,60	7,80



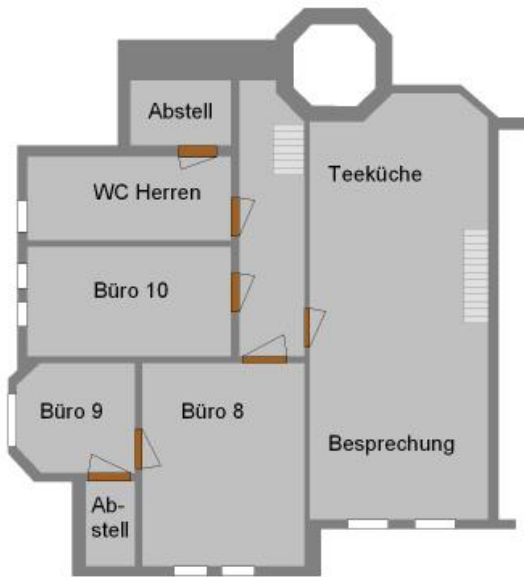
Alle Maße sind ca.-Maße ohne Berücksichtigung von Schrägen.

Die Gesamtfläche im zweiten Obergeschoss beträgt ca. 95 qm.

Insgesamt ist Platz für sechs großzügige Arbeitsplätze und ein kleines Besprechungszimmer.



## Drittes Geschoss



Eine Treppe führt in das dritte Geschoss. Eingeschlossen sind drei Büros, ein WC und ein Besprechungsbereich.

Dem Besprechungsbereich sind eine Teeküche mit ansprechender Ausführung und eine Stehtheke angegliedert.

Vom Besprechungsraum führt eine Treppe in den ausgebauten Spitzboden. Dieser Bereich kann bedarfsweise zur Arbeit aber auch als hochwertiger Lagerraum für Unterlagen und Dokumente verwendet werden.



Die Elektroverteilung im gesamten Haus wurde vollständig erneuert und dem Stand der Technik angepasst. Sicherungen sind jeweils in den einzelnen Stockwerken vorhanden.



Drittes Geschoss	b/m	l/m	F/qm
Teeküche	4,20	2,80	11,76
Besprechung	4,20	7,50	31,50
Flur	1,50	4,60	6,90
Abstellraum	2,00	0,40	0,80
WC Herren	5,00	1,70	8,50
Büro 8	3,40	5,10	17,34
Büro 9	3,00	2,60	7,80
Büro 10	5,00	2,80	14,00
Abstellraum	1,50	2,00	3,00



Alle Maße sind ca.-Maße ohne Berücksichtigung von Schrägen.

Die Gesamtfläche im dritten Geschoss beträgt ca. 101 qm. Zusätzlich ist der ausgebaut Spitzboden mit ca. 15 qm zu berücksichtigen.

Insgesamt ist Platz für fünf Arbeitsplätze und einen großzügigen Besprechungsbereich für ca. 14 Teilnehmer.

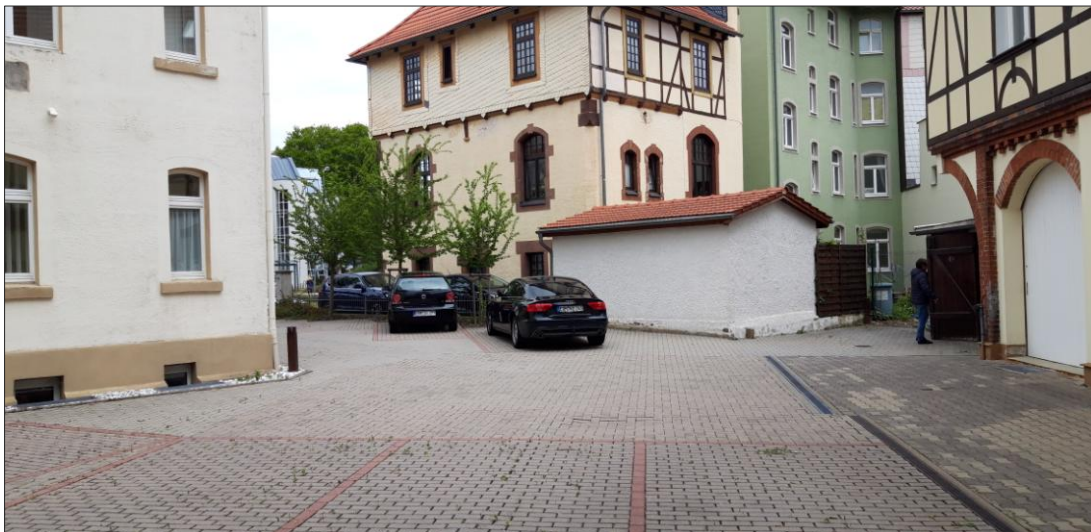
## Allgemeine Baubeschreibung

Ursprünglich wurde das Gebäude im Jahr 1906 als 3-geschossiges Haus mit ausgebautem Dachgeschoss im Jugendstil errichtet. Es bildet mit dem Wohnhaus Homburger Platz 4 ein Doppelhaus. Auf dem Grundstück sind acht Kraftfahrzeugstellplätze, eine ältere Doppelgarage und ein kleiner Schuppen vorhanden. Das gesamte Gebäude wurde von Juni 2007 bis 2008 grundlegend saniert. Die sanitären Einrichtungen, alle Wasserleitungen, die Gasheizung und die Elektroinstallation wurden erneuert. Anforderungen moderner Netzwerk- und Telefon-technik wurden berücksichtigt und geeignete Verkabelung und Technik installiert. Bereits vorher wurden die Fenster und das Dach renoviert. Das ehemalige Wohnhaus wurde vom Keller bis zum Dachgeschoss zum Bürogebäude umfunktioniert. Eine weitere Wohnung im Gebäude wird zu Wohnzwecken verwendet.

- Bauart:** Massivbauweise.
- Dach:** Ausgeführt in gemischter Dachform mit Dachziegeln. Die Garage hat ein Flachdach und der Schuppen ein mit Ziegeln belegtes Satteldach.
- Fassade:** Das Gebäude ist an drei Seiten verputzt und gestrichen. Das Erdgeschoss ist giebelseitig und straßenseitig verklindert. Die Eingangstür zum Haus befindet sich seitlich am Giebel. Hier gibt es eine zusätzliche Eingangstür für das Erdgeschoss. Ein zusätzliches Treppenhaus befindet sich auf der Rückseite des Hauses. Eine Betontreppe verbindet den Keller mit den anderen Etagen.
- Wände:** Die Außenwände im Keller haben eine Stärke von 40 cm. Die Innenwände haben je nach Tragfähigkeit eine Stärke von 18-30 cm.
- Decken:** Die Decken sind Stahlbetondecken.
- Fußböden:** Alle Böden sind Estrichböden. Sie sind im Dielenbereich mit Fliesen und in den Büros mit Parkett belegt. Die Kellerböden sowie die Böden der Sanitärräume sind gefliest.
- Fenster:** Alle Fenster sind doppelverglaste Holzfenster, die im Rahmen der Modernisierungsmaßnahmen erneuert wurden.
- Heizung:** Das gesamte Haus hat eine neue zentrale Gasheizung.
- Raumhöhen:** Der Keller hat eine Höhe von 2,15 m. Die Raumhöhen betragen im ersten Obergeschoss 3,35 m, im zweiten Obergeschoss 3,0 m und im dritten Obergeschoss 2,85 m.
- Toiletten:** Es befinden sich im Eingangsbereich zum ersten Obergeschoss, im zweiten Obergeschoss und im Dachgeschoss jeweils Toiletten.
- Treppen:** Die im Dielenbereich befindlichen Treppen sind gut erhaltene Holztreppen, mit Teppich belegt. Die Treppe im Treppenhaus an der Rückseite ist eine teilweise mit Fliesen belegte Betontreppe.
- Elektrik:** Die Elektroinstallation im gesamten Haus wurde im Jahr 2007 erneuert. Alle Büroräume sind mit LAN und Telefonverkabelung erschlossen (CAT 7). Die Kommunikationsleitungen enden im Serverraum und können dort flexibel verschaltet und mit geeigneter Technik verbunden werden.

## Außenanlagen

Das Grundstück ist über eine Einfahrt vom Homburger Platz erreichbar. Es besteht ein Durchfahrrecht für den Nachbarn. Alle Flächen sind gepflastert. Insgesamt sind acht ausgewiesene Stellplätze verfügbar. Eine ältere Doppelgarage und ein Schuppen sind zusätzlich nutzbar.



Ulrike Kolb • Germany

☎ +49 (0) 9131 537 155  
☎ +49 (0) 9131 54865  
☎ +49 (0) 160 9487 4906  
✉ Ulrike.e.kolb@gmail.com

© w720hj.0e2