



# VarioPark Nackenheim

**Variable Gewerbeflächen  
ca. 450 m<sup>2</sup> - 4.540 m<sup>2</sup> zu vermieten**

- 
- Provisionsfrei  
■ Verfügbar ab 12/2025

## VarioPark Nackenheim

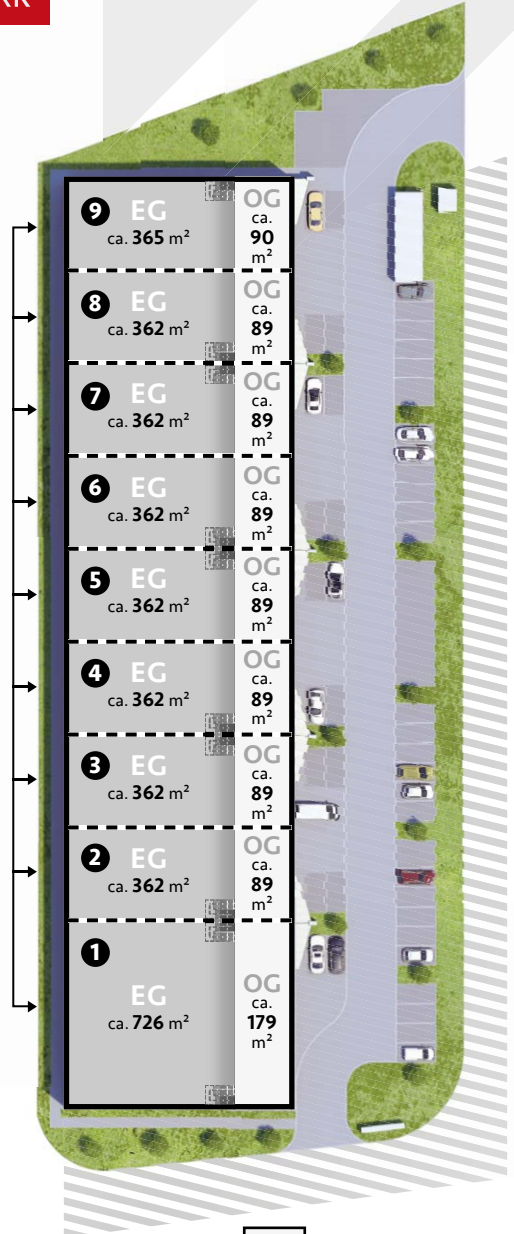
Das modulare Multifunktionsgebäude entsteht im neu erschlossenen Gewerbegebiet „Am Wäldchen“ in Nackenheim.

Auf einer Gesamtgrundstücksfläche von 7.590 m<sup>2</sup> befinden sich 9 Module. Jede Einheit besitzt einen separaten Eingang im Erdgeschoss sowie eine ebenerdige Andienung mit Sektionaltor.

Im EG ist ein individueller Ausbau als Ausstellungs-, Lager- oder Produktionsfläche möglich. Das Zwischengeschoss ist optional als Bürofläche ausbaubar.

Die maximal zusammenhängend anmietbare Fläche beläuft sich auf ca. 4.517 m<sup>2</sup>.

**Raumsegmente - benachbarte Module können verbunden genutzt werden.**



OG Büro-/ Funktionsfläche  
EG Funktionsfläche

## Eckdaten

- Nutzbare Hallenhöhe ca. 6,90 m  
Hallentiefe ca. 30 m
- Mezzanin: Ausbau zu Büro-, Sozial- oder Galeriefäche möglich
- Bodenbelastbarkeit im EG 5 t/m<sup>2</sup>
- Weitgehend stützenfreie Konstruktion
- Ebenerdige, elektrische Sektionaltore (Breite 3 m, Höhe mind. 3,5 m),
- Jedes Modul mit separatem Eingang
- Individuelle Beschilderung jeder Einheit
- Elektronisches Schließ- und Zutritts-system, zentrale Klingel- und Brief-kastenanlage
- LED-Beleuchtung
- Fußbodenheizung
- Zuverlässige Sicherheit im umzäunten Gewerbepark
- Highspeed-Internet vorgesehen
- Anmietbare Stellplätze mit E-Ladeinfra-struktur
- Fahrradstellplätze
- Zentrale Müllsammelstelle
- Elektrischer Sonnenschutz im Bürobereich
- Im Einfahrtsbereich Leitsystem mit Logo der Mieter
- Voll ausgebauter WC-Bereich und Kitchenette-Option

**Mezzanin mit Büro-, Sozial- und Galeriefäche im OG**

- **Monatliche Miete ab 7,95 €/m<sup>2</sup>\***
- **Monatliche Netto-Kaltmiete Bürofläche ab 11,75 €/m<sup>2</sup>**
- **Parkplatz 45 €/Monat**  
\* zzgl. NK + USt



**LED-Beleuchtung**

**Weitgehend stützenfrei**

**Nutzbare Hallenhöhe 6,90 m**

**Fußbodenheizung**

**Bodenbelastbarkeit 5 t/m<sup>2</sup>**

## Nachhaltiges Konzept



### Grüner Strom

- Aktive Sonnenenergienutzung von erneuerbaren Energien durch Photovoltaikanlage
- Klimaneutrales Gebäude, CO<sub>2</sub>-neutral im Betrieb durch VRV-Klimasystem
- Eigenstrombetriebene Luftwärmepumpe (Heizung & Kühlung)
- Eigenstrom für Elektromobilität
- Effizienzerhöhung der PV-Anlage durch Dachbegrünung



### Energie- und Materialeffizienz

- Moderne Gebäudeelektronik zur optimalen Steuerung der Beleuchtung
- Energieeffiziente LED-Hallen- und Hofbeleuchtung mit Präsenzmeldern und Tageslichtsteuerung
- Autark gesteuerte Jalousien, Sonnen- und Windwächter
- Dämmung der Fassaden- und Dachflächen gemäß der gültigen Energieeinsparverordnung
- Sorgfältige Auswahl der Baumaterialien zur Vermeidung von Schad- und Risikostoffen
- Verwendung von CO<sub>2</sub>-armen Materialien
- Energieeffiziente Fußbodenheizung



### Alternative Mobilität

- Ladestationen für E-Fahrzeuge
- Lokale ÖPNV-Anbindung
- Zentraler Fahrradabstellplatz



### Mieterzufriedenheit

- Schallschutzmaßnahmen, u.a. durch Dachbegrünung
- Sicherstellung der optimalen Raumtemperatur durch Prüfung der Luftdichtheit
- Eigenstromnutzung
- Behindertengerechter Ausbau bei Bedarf
- Unternehmerische Sozialverantwortung dokumentiert in ESG-Richtlinien
- Fassadenbegrünung angestrebt
- Blühwiesen angestrebt



### Ressourcenschonung

- Nachhaltiges Regenwassermanagement
- Regenwassernutzung zur Bewässerung der Grünanlagen angedacht
- Wiederverwertung von Rohstoffen durch separate Trennung
- Nutzung von Recyclingbaustoffen zur Schonung wertvoller Ressourcen
- Dachbegrünung als natürliche Klimaanlage (Wärmedämmung/Hitzeschild) und Regenwasserrückhalt

DGNB zertifiziert. KfW 55 Standard.

## Lage

Nackenheim gehört, vor den Toren der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt Mainz, zur Verbandsgemeinde Bodenheim und ist durch die B9/A60 verkehrsgünstig im Rhein-Main-Gebiet gelegen. Mainz liegt ca. 14 km nördlich von Nackenheim. Ein S-Bahnhaltepunkt befindet sich zentral in der Ortsmitte mit Verbindungen nach Mainz und Worms in kurzer Taktfolge.


Der Großraum Mainz zeichnet sich besonders durch hoch spezialisierte Technologieunternehmen und durch zahlreiche weltweit tätige Unternehmen mit einer großen Branchenvielfalt aus. Sie reicht von Biotechnologie, Pharma, Glas bis hin zu Medien- und Kreativwirtschaft. Als Universitätsstadt profitiert Mainz von einer

aus Forschung und Lehre hervorgehende Innovationskraft, die sich in einer erfolgreichen Start-Up-Szene widerspiegelt.

Das Gewerbegebiet „Am Wäldchen“ kann viele Pluspunkte für sich verbuchen. Ein besonderer Vorteil ist seine geographische Lage, die nahezu ideale Voraussetzungen für die Ansiedlung von Unternehmen bietet, z. B.:

- Direkte Lage an der B 9
- Autobahnanschluss Mainz-Laubenheim A60 (über B9/8 km)
- Entfernung Frankfurt/Main Flughafen 35 km (über A60)
- Entfernung Mainz 14 km (über B9/A60)
- Entfernung Haltestelle Deutsche Bahn fußläufig 1 km



 VarioPark Nackenheim  
 Karolingerstraße 3  
 55299 Nackenheim





## Ihr direkter Kontakt zu uns



### Hauke Lücke

Leiter Vermietungs-  
management

T +49 6251 9 888 788

M +49 172 8093192

[luecke@variopark.de](mailto:luecke@variopark.de)

VarioPark GmbH  
Bruchwiese 4  
64625 Bensheim

T +49 6251 9 888 777  
[info@variopark.de](mailto:info@variopark.de)  
[www.variopark.de](http://www.variopark.de)