

# Exposé

## Bürohaus in Hürth-Gleuel

### Kernsaniertes, hochwertiges Bürogebäude in Hürth-Gleuel bei Köln



Objekt-Nr. OM-292765

### Bürohaus

Verkauf: **3.799.000 €**

50354 Hürth-Gleuel  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1995	Büro-/Praxisfläche	1.162,00 m <sup>2</sup>
Etagen	2	Gesamtfläche	1.162,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	20
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Sonstiges
Zustand	saniert		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die erste Bauphase war in 1995 und die zweite in 2011.

Das Bürohaus wurde vollumfänglich bis Anfang 2023 kernsaniert.

Mit der neuen Raumteilung haben sich 25 Büroräume, 2 Besprechungsräume, 3 Küchen, 1 Duschaum, WCs auf jeder Etage. Im Kellergeschoss befinden sich zusätzliche Nutzungsräume plus eine Dusche.

## Ausstattung

- Heizungsanlage vollständig neu
- Elektrik (Kabel, Beleuchtung) neu
- Gartenanlage neu
- Vinyl- Bodenbelag
- Dämmung und Fassade neu
- alle Büroräume haben neue Wireless- als auch Ethernetverbindungen
- KNX Steuerung
- Dachsanierung neu
- Klimaanlage in jeden Raum
- Lüftungsanlage in Besprechungsräumen und WCs

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Duschbad

## Sonstiges

Garten Blockhaus mit Grillplatz

## Lage

Die angrenzenden Gewerbegebiete Frechen und Köln-Marsdorf sind über die B267 und Dürener Straße sehr gut angebunden.

Gleichfalls erreichen Sie das ländliche Umland in Richtung Eifel, Erfstadt, Kerpen inklusive Frankreich, Belgien, Luxemburg über die großen Zufahrtsstraßen und angrenzenden Autobahnen.

Die lokale Nah-Versorgung aller Berufstätigen vor Ort funktioniert über einen Stadtteil mit sehr guter Infrastruktur. Die Hauptstraße mit Banken Restaurants, Bäckerei, Supermarkt etc. in 100 Meter Nähe. Mit dem Auto erreichen Sie in nur wenigen Minuten das Zentrum von Köln.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Parkplätze

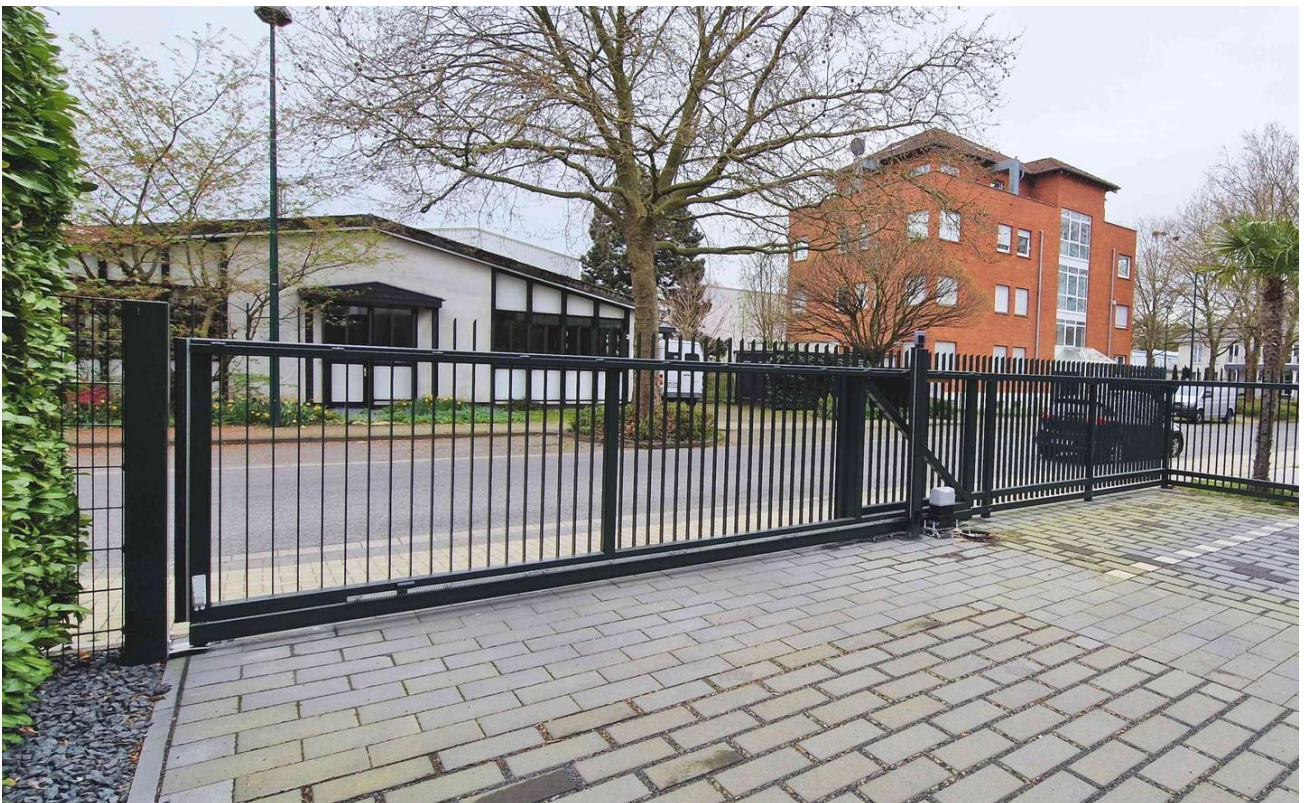


überdachte Fahrrad Stellplätze

# Exposé - Galerie



Parkplätze



Garagentor

# Exposé - Galerie



Fahrradplätze



Vorderen Parkplätze

# Exposé - Galerie

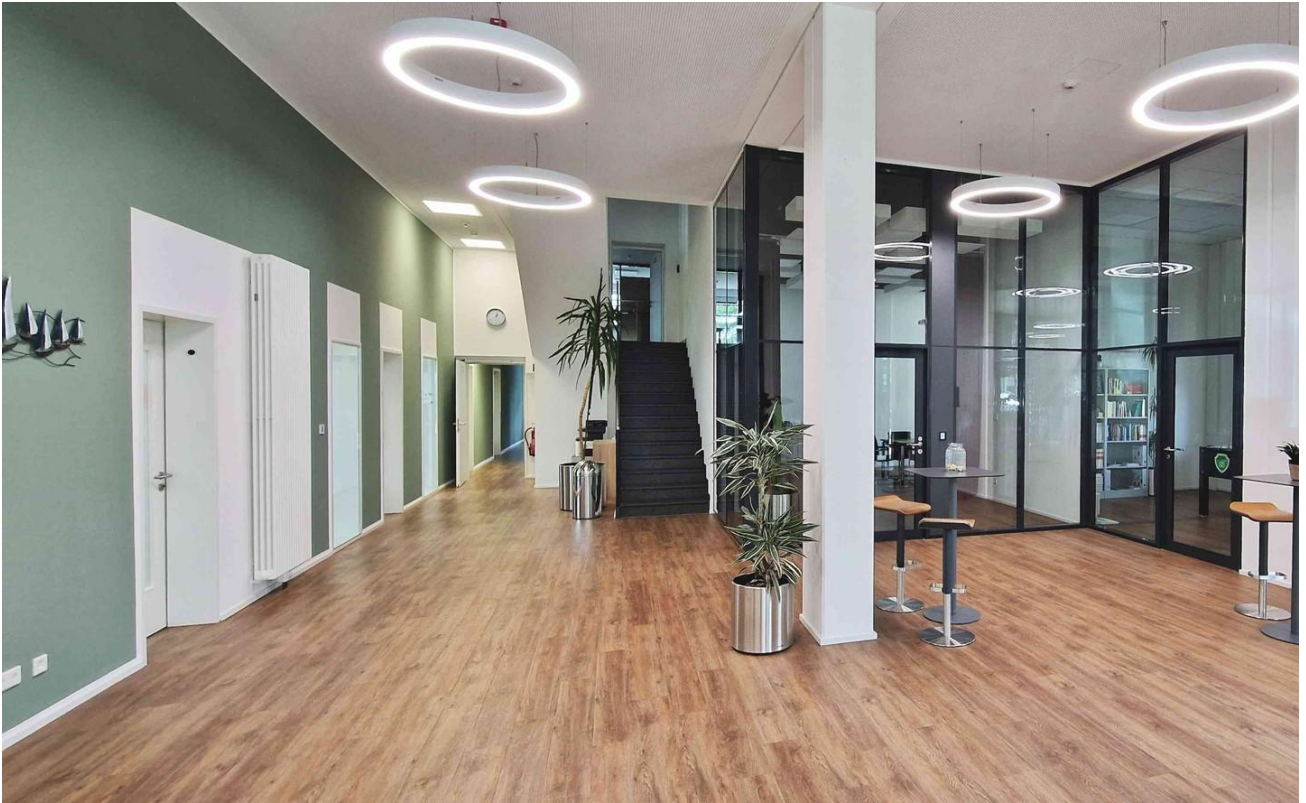


Hinten Treppe



Hinten+Fahrradplätze

# Exposé - Galerie



Foyer 1



Foyer 2

# Exposé - Galerie



Besprechungsraum EG



Besprechungsraum OG



# Exposé - Galerie



Besprechungsraum OG

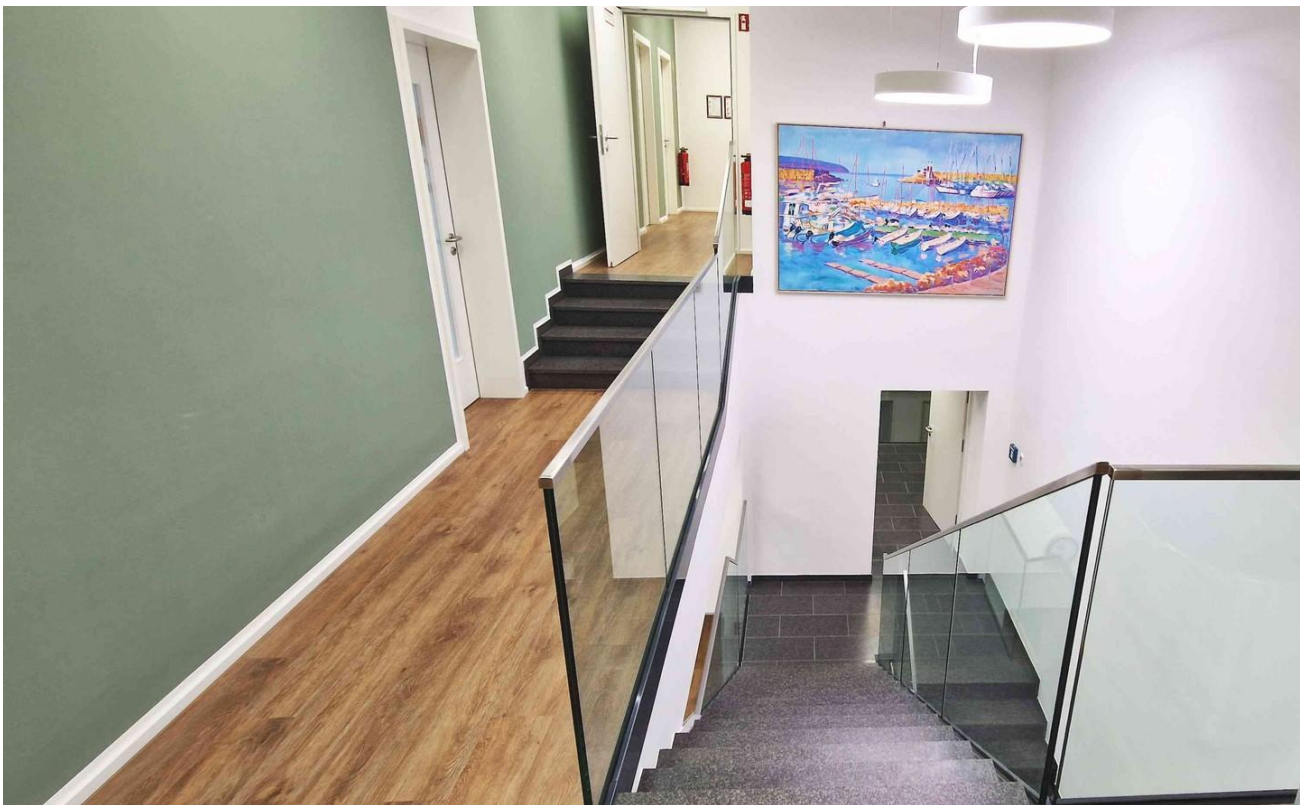


Küche

# Exposé - Galerie

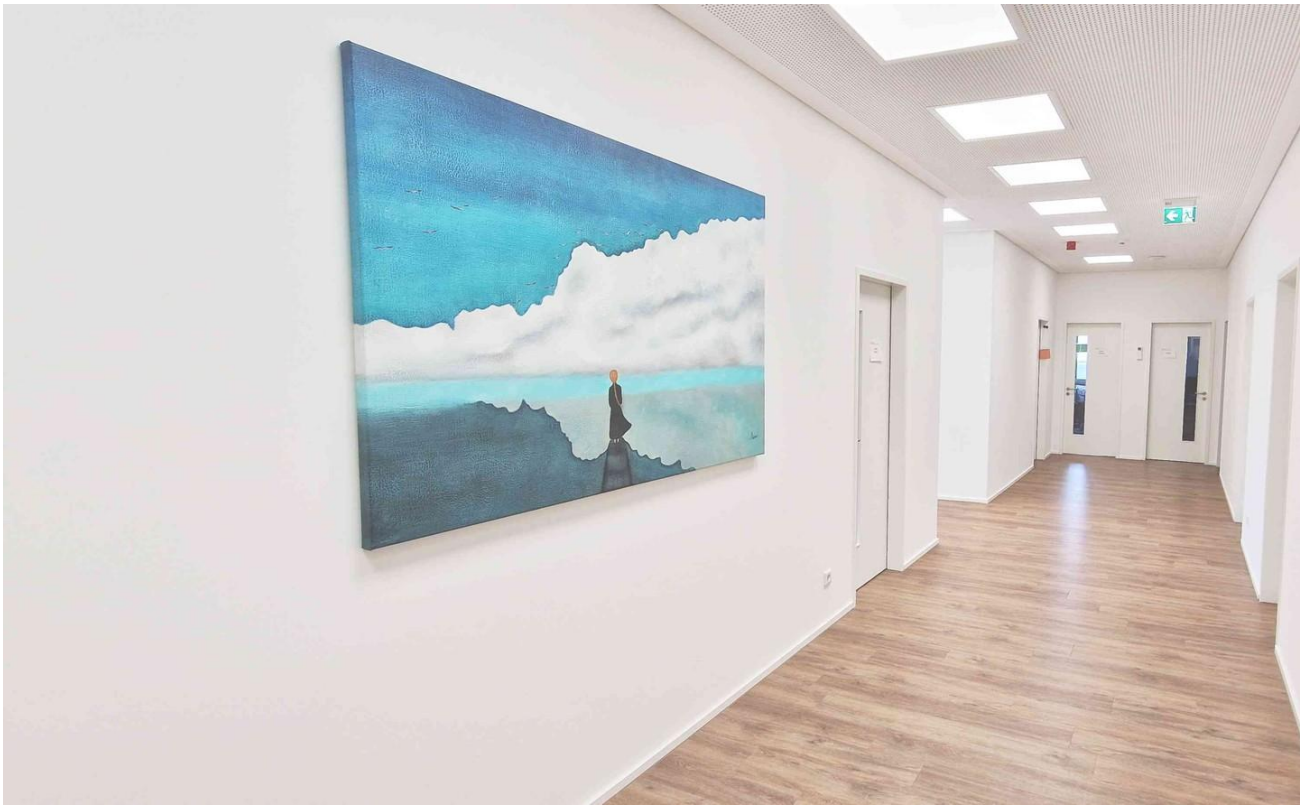


Zwischengeschoss



Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Hinterer Teil OG

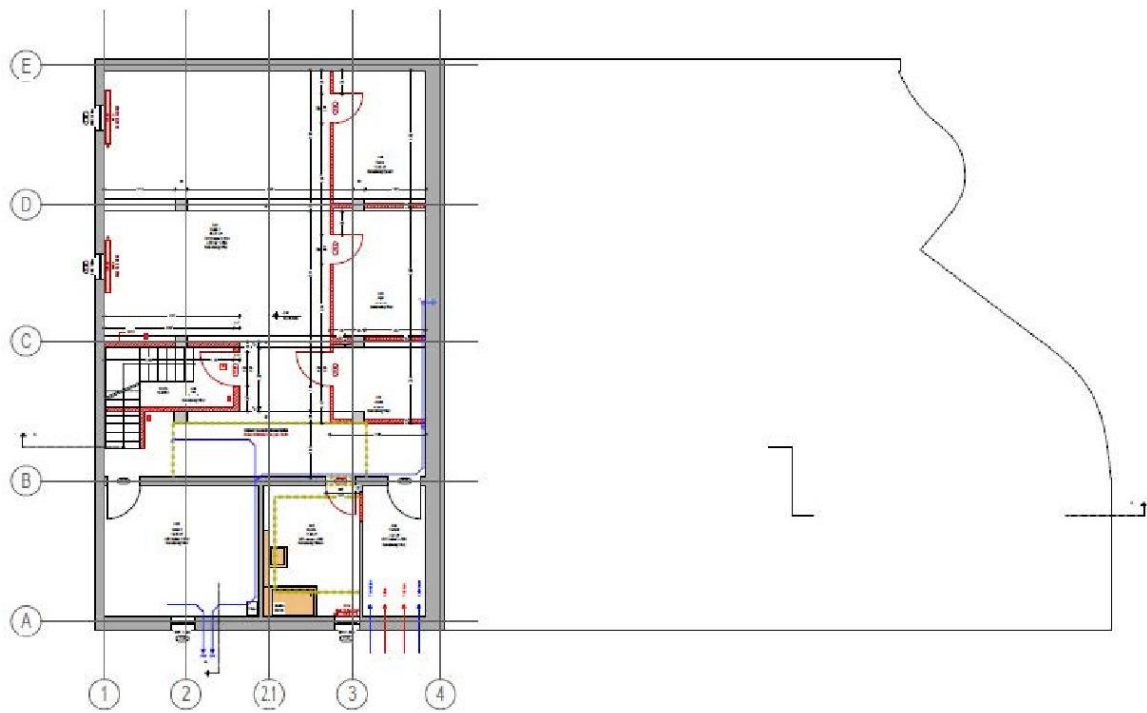


Büro

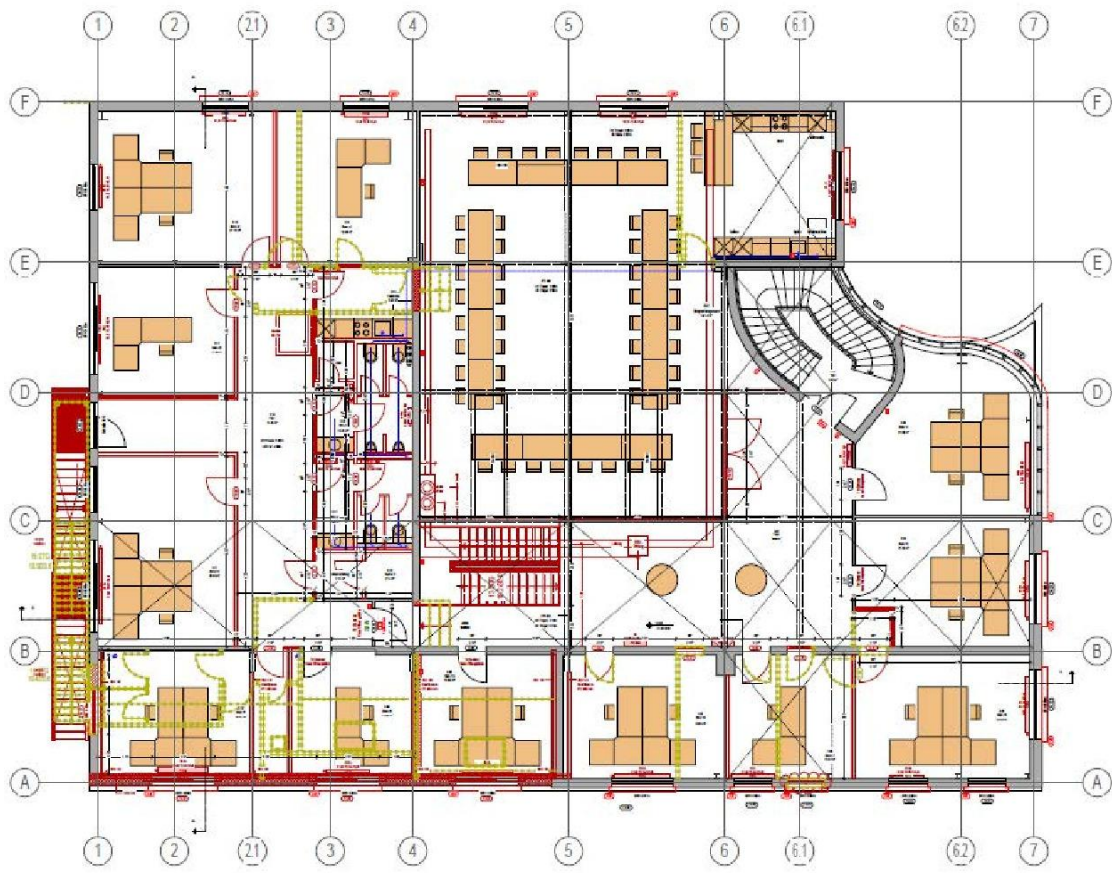
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

