

Exposé

Bürofläche in Gummersbach

stylishes Sichtbetonbüro für Puristen in bevorzugter Lage von Gummersbach



Objekt-Nr. OM-302437

Bürofläche

Verkauf: **535.000 €**

Ansprechpartner:
Ursula Gmyrek
Telefon: 02261 8159590
Mobil: 0177 8602466

51647 Gummersbach
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2022	Etage	1. OG
Etagen	3	Büro-/Praxisfläche	124,00 m ²
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Gesamtfläche	165,00 m ²
Übernahme	Nach Vereinbarung	Stellplätze	1
Zustand	Neuwertig	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

MODERNES ARBEITEN, INDOOR UND OUTDOOR;

Dieses Büro erfüllt alle Träume einer modernen Agentur, Bürofläche, Kanzlei oder sonstiger Räume deren Inhaber Hang zum Individualismus und Liebe zur Architektur hegt. Maximal große bodentiefe Fenster prägen die Optik in fast allen Räumen.

Für den Stellplatz kommen 10.000 Euro hinzu.

Auf dem Boden sind Design Fliesen in hellem greige der Fa Living Ceramics in 90x90 verlegt, diese gestalten ebenso das Duschbad, das über eine Walk-In Designdusche mit eingeputzten minimalistischen Design Armaturen verfügt. Die Dusche ist ebenso minimalistisch mit den großformatigen Fliesen gestaltet und wirkt wie aus einem Guss. Das Waschbecken ist ein Design Waschbecken der Fa. Vallone, die Beleuchtung und Lampen sind hier inkludiert. Die Büros sind wie folgt aufgeteilt: Es gibt 2 Einzelbüros um 10qm Größe, sowie einen größeren Besprechungsraum mit Platz bis zu 10 Personen, um 17 qm. Die Zonieren des großen Büroraums, der inklusive der Küche eine Größe von ca 77 qm aufweist, erfolgt durch geschickte Anordnung der Einzelbüros, so dass ein fließender Raum mit guter Struktur sowie angenehmer Akustik und Atmosphäre entsteht. Die Küche schliesst die Büros Richtung Strasse mit großzügiger, bodentiefer heller Über-Eck Verglasung ab (über 6m). Hier ist ein perfekter Aufenthaltsbereich für Mitarbeiter und Kunden. Die Küche selbst ist eine hochwertige Küche der Fa. Häcker - made in Germany - und mit Anthrazitfarbener Marmoroptik gestaltet. Im Eingangsbereich befindet sich die Garderobe. Das Büro und der Besprechungsraum sind mit hochwertigen Glastüren separiert. Eine weitere Separieren kann zwischen Flur und Arbeitsplatz 1 bei Bedarf vorgenommen werden, so entsteht ein weiteres Zimmer. Das Highlight ist die 35qm große Terrasse, die nach Osten ausgerichtet ist und somit vor der heißen Sommersonne schützt. Wir schlagen hier eine üppige Gestaltung mit Pflanzen vor.

Die Büroräume sind z. T. mit eigens designten Einbaumöbeln bereits möbliert, diese können gegen einen kleinen Preis mit übernommen werden.

Ausstattung

- Fußbodenheizung
- Designduschbad mit hochwertigen Armaturen, Rainshower, Walk-In-Dusche, Vallone Waschbecken
- Hochwertige Design-Fliesen
- Sichtbeton
- Fenster 3fach verglast mit hochwertigen Raffstores in Alu, elektrisch
- Schalter / Steckdosen von JUNG
- hochwertige Einbaumöbel und Einbauregale
- Aufzug
- Innenhof und eigene Terrasse (35qm)
- große Fensterfronten, bodentief
- barrierefrei

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Hülsenbusch ist etwa 5 min mit dem Auto vom nächsten Stadtteil Strombach entfernt, hier befinden sich alle Einkaufsmöglichkeiten, wie Bäcker, Supermarkt, Getränkemarkt, Metzger und Post.

Unmittelbar vom Gebäude entfernt befindet sich ein Bäcker und eine Sparkasse (Geldautomat) fußläufig.

Die Wohnung liegt ca. 7 km vom Ortskern Gummersbach Zentrum entfernt. Gummersbach bietet alle Einkaufsmöglichkeiten und Schulformen sowie einen Campus der TH Köln.

Es bietet sich eine einzigartige Gelegenheit, außerhalb der typischen Neubaugebiete ein Höchstmaß an Lebensqualität mitten in der Natur und trotzdem zentraler Lage zu erwerben.

Köln ist in ca. 30-35 min. über die Autobahn A4 zu erreichen. Die Auffahrt zur A4, Engelskirchen, ist in 7-8 Autominuten zu erreichen und die A45, Auffahrt Meinerzhagen in 16km und 20 Autominuten.

Im Nachbarort Strombach (4km Entfernung) finden sich alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

Ob Schwimmen, Reiten, Tennis, Squash, Badminton oder Golf, die Palette zur aktiven und sportlichen Freizeitgestaltung ist breit und in unweiter Entfernung im Oberbergischen vorhanden.

Die christliche Schule FCBG bietet alle weiterführenden Schulformen an.

Hülsenbusch bietet als Golddorf alle Vorteile einer kleinen funktionierenden Infrastruktur, mit lebendigem Dorfkern und belebter Dorfkneipe trifft man sich hier gern nachbarschaftlich zusammen. In der lokalen Kirche und Dorfkneipe finden oft Aktionen statt, wie Lesungen, Jazz-Musik Konzerte oder Frühschoppen. Die Kirche ist ebenfalls bei Hochzeiten beliebt. Dienstags gibt es auf dem Dorfplatz einen Wochenmarkt, mit frischem Gemüse, Fisch, Fleisch, Kaffee und mehr.

Kinderturnen findet in der Hülsenbuscher Sporthalle statt, für die kulturell interessierten gibt es einen Literatur-Treff. Für die Adventszeit bekannt sind die Hülsenbuscher Adventsfenster, wo man nach Lust und Laune teilnehmen oder selber eine Aktion starten kann.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	29,10 kWh/(m ² a)
Endenergiebedarf Wärme	38,00 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Außenansicht Blick auf Glaseck

Exposé - Galerie



Außenansicht Gesamt



Bürofläche Berlin



Büro Zürich

Exposé - Galerie

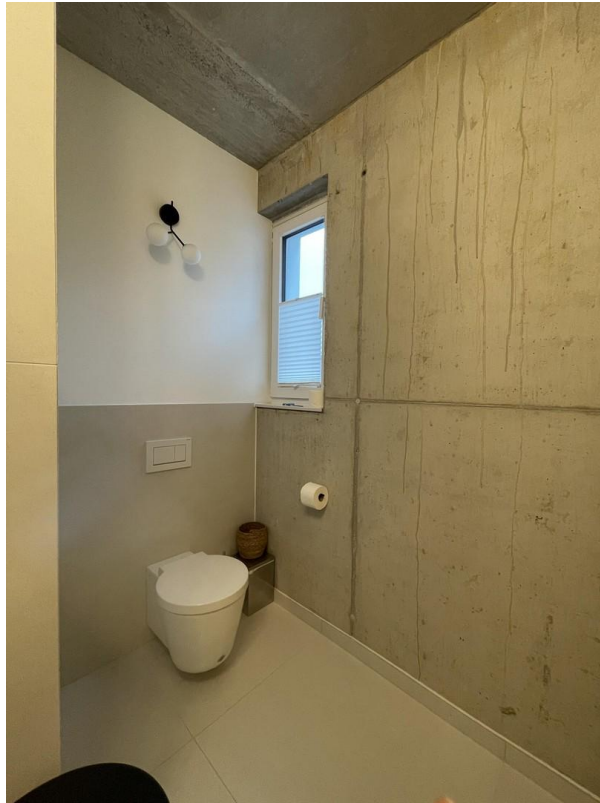


Dusche

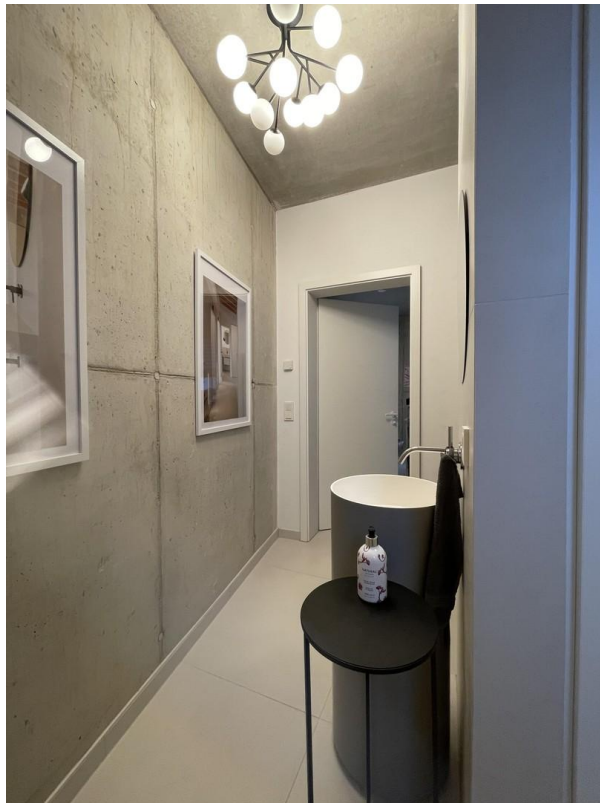


Duschbad II

Exposé - Galerie



WC



Duschbad

Exposé - Galerie



Büro Zürich



Büro Zürich

Exposé - Galerie



Bürofläche Berlin



Bürofläche Berlin

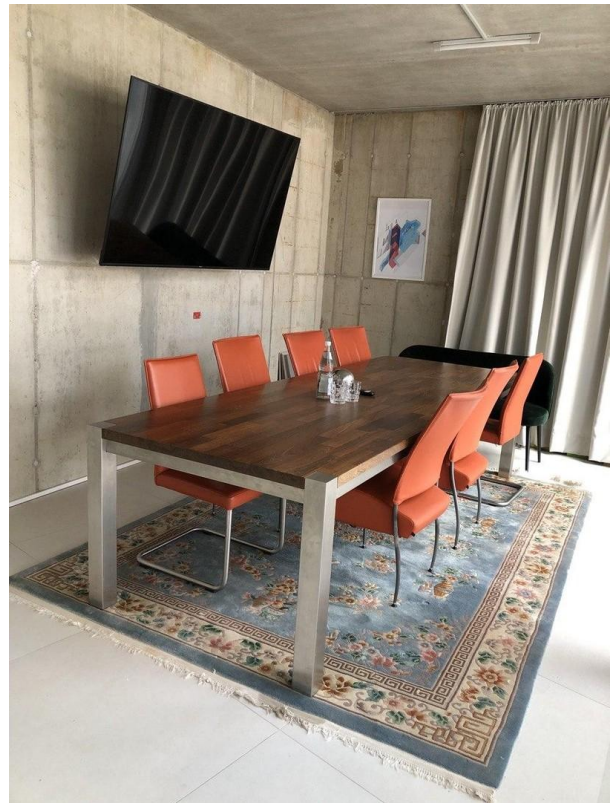
Exposé - Galerie



Bürofläche Berlin



Bürofläche Berlin

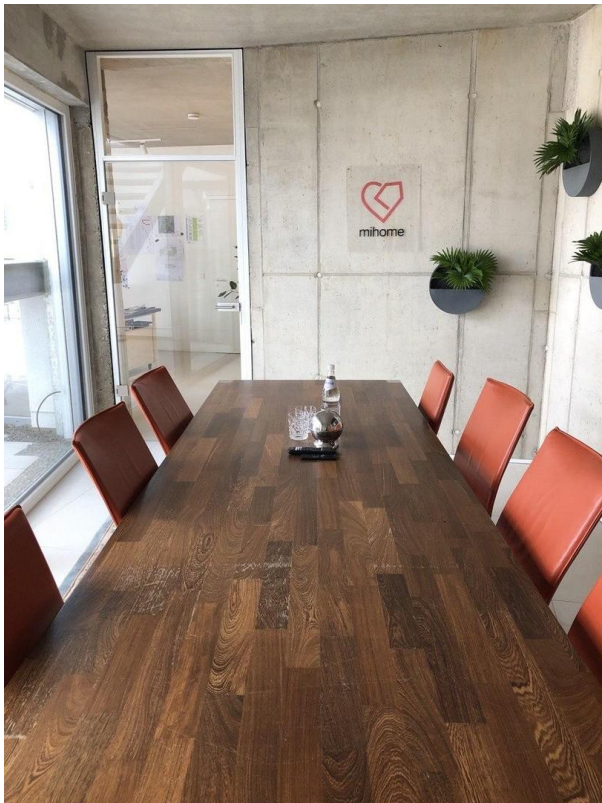


Seminarraum Tokyo

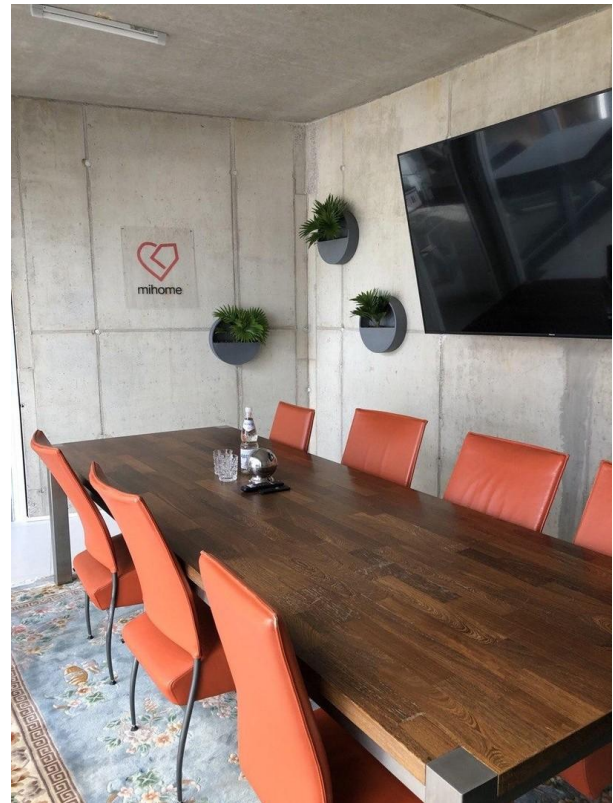
Exposé - Galerie



Küche / Essen



Seminarraum Tokyo



Seminarraum Tokyo

Exposé - Galerie



Aufenthalt Küche / Essen



Bürofläche Berlin



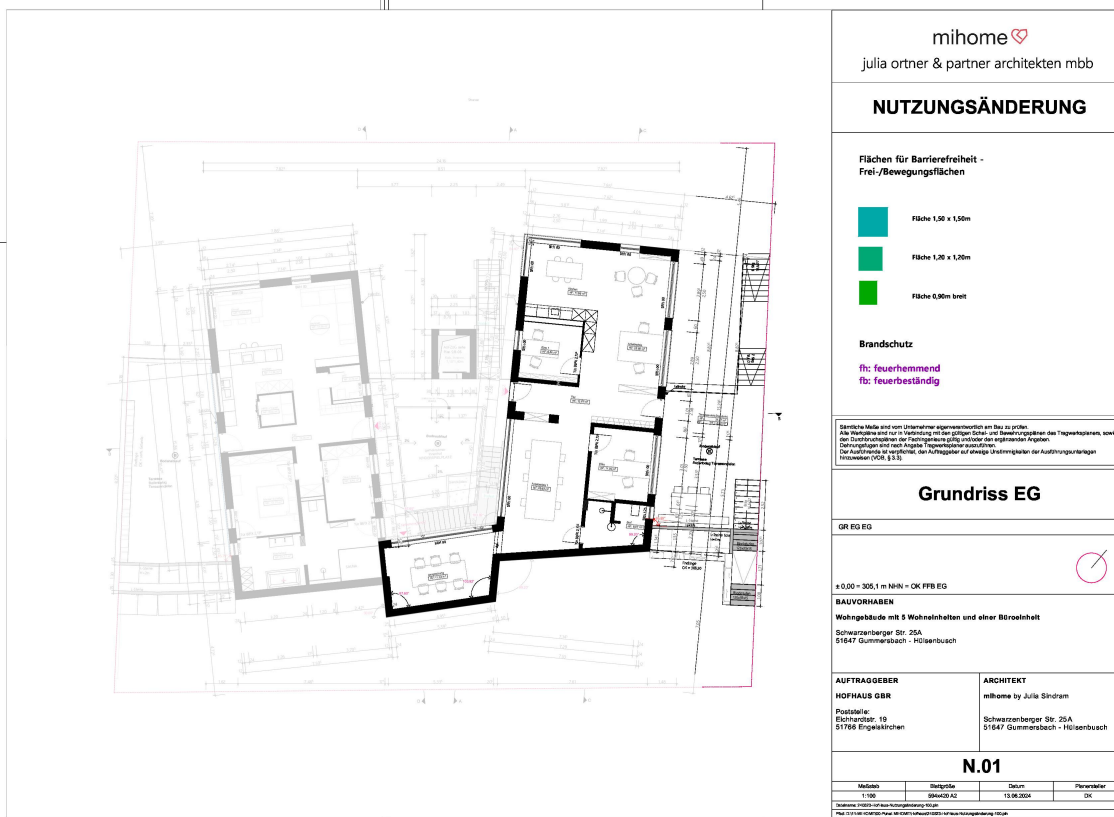
Einzelbüro New York

Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Grundrisse



mihome

 julia ortner & partner architekten mbB

NUTZUNGSÄNDERUNG

**Flächen für Barrierefreiheit -
Frei-/Bewegungsflächen**

- Fläche 1,50 x 1,50m
- Fläche 1,20 x 1,20m
- Fläche 0,90m breit

Brandschutz

ft: feuerhemmend
fb: feuerbeständig

sämtliche Maße sind vom Unterraum abgemessen/wertlich am Str. zu prüfen
 alle Dimensionen sind mit Toleranzung mit den gültigen Regeln und Normen gegeben den Toleranzwerten, wenn
 die Durchdringungen der Facharbeiten gültig sind/oder die ergänzenden Angaben
 der Ausführungs- und Regel-Toleranzwerte zu entnehmen sind.
 Die Ausführungs- und Regel-Toleranzwerte sind dem Auftraggeber auf dem Lageplan der Ausführungsunterlagen
 (VORR. § 3.1)

Grundriss EG

GR EG EG

± 0,00 = 305,1 m NN = OK FF EG

BAUVORHABEN

Wohngebäude mit 5 Wohneinheiten und einer Büroeinheit
 Schwarzenberger Str. 25A
 51647 Gummersbach - Hilsenbusch

AUFTRAGGEBER	ARCHITEKT
HOFHAUS GBR	mihome by Julia Sindräm
Poststraße, 51766 Engelskirchen	Schwarzenberger Str. 25A 51647 Gummersbach - Hilsenbusch

N.01

Metrie	Blauplan	Datum	Plansteller
1:100	06/05/22	13.06.2024	DC

Dieses ist ein Entwurf und kein verbindliches Angebot. Die Ausführung ist dem Auftraggeber auf dem Lageplan der Ausführungsunterlagen (VORR. § 3.1)