

# Exposé

## Bürofläche in Köln

### Verkehrsgünstige Büro- und Lagerflächen im Gewerbepark Marsdorf



Objekt-Nr. **OM-308581**

#### Bürofläche

Vermietung: **2.465 € + NK**

Ansprechpartner:  
Heinz Wirt  
Telefon: 0171 6973101

Max-Planck-Str. 38  
50858 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1986	Etage	1. OG
Etagen	1	Büro-/Praxisfläche	290,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas	Gesamtfläche	290,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	580 €	Garagen	1
Mietsicherheit	4.930 €	Stellplätze	4
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung
Zustand	gepflegt		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Geschäftsdomizil! Dieses außergewöhnliche Bürogebäude in Köln-Marsdorf bietet alles, was Sie für ein erfolgreiches und angenehmes Arbeitsumfeld benötigen. Die beeindruckende Architektur und die vielseitige Ausstattung machen dieses Objekt zu einer einzigartigen Gelegenheit.

Das Gebäude hat als optischen Blickfang einen Rundbau mit Spiegelfassade. Das Treppenhaus ist als Atrium mit Lichtkuppel konzipiert und verfügt über einen Glasaufzug. Das Objekt verfügt über einen Innenhof, der ideal für Pausen genutzt werden kann. Das Grundstück hat eine Fläche von 6.000 m<sup>2</sup>.

Die aktuell freien Flächen befinden sich im vorderen und hinteren Bereich des Grundstückes. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin mit uns, um einen Eindruck von den Räumlichkeiten zu erhalten.

Folgende Flächenaufteilung werden angeboten:

Hinterer Gebäudeteil:

- 290 m<sup>2</sup> Bürofläche
- insgesamt 9 Räume
- 3 Büros sind klimatisiert
- optional: bis zu 4 Parkplätzen (à 30€ netto mtl.)
- optional: 1 Garage mit Rolltor und Wallbox (96 m<sup>2</sup>)

Die Kaltmiete von 8,50 € pro m<sup>2</sup> versteht sich monatlich zzgl. 2 € pro m<sup>2</sup> Heiz- und Nebenkosten + MwSt.

Zusätzlich stehen auch folgende Flächen zur Verfügung und können ab sofort angemietet werden:

Vorderes Hauptgebäude:

- 80 m<sup>2</sup> Bürofläche (11 € / m<sup>2</sup> netto)
- 2 Räume inkl. Küche
- klimatisiert

Die Kaltmiete von 11 € pro m<sup>2</sup> versteht sich monatlich zzgl. 3 € pro m<sup>2</sup> Heiz- und Nebenkosten inkl. Strom + MwSt.

## Ausstattung

Das angebotene Objekt verfügt über folgende Ausstattungsmerkmale:

Die Fensterelemente sind mit Aluminiumrahmen ausgestattet, was für Stabilität und Langlebigkeit sorgt.

Die Fenster verfügen über Doppelverglasung, was den Schallschutz erhöht und dazu beiträgt, den Lärm von außen zu reduzieren.

Es gibt sowohl außenliegenden als auch teilweise innenliegenden Blendschutz. Dies ermöglicht die Regulierung des Lichteinfalls und der Helligkeit in den Räumen.

Die Räume sind mit Klimageräten ausgestattet, was für individuelle Temperaturkontrolle und Komfort sorgt.

Die Decken sind abgehängte Rasterkassettendecken, die den Klang im Raum optimieren und ebenso mit Einbauleuchten ausgestattet sind.

Die Wände ermöglichen eine flexible Aufteilung durch ein Gipskarton-Trennwandsystem und können auch aus Mauerwerk bestehen. Dies erlaubt eine Anpassung der Raumstrukturen je nach Bedarf.

Der Bodenbelag besteht aus einem antistatischen Teppichboden, was für eine angenehme und komfortable Gehfläche sorgt.

Es gibt Fußbodenkabelkanäle, die die Verlegung von elektrischen und Datenkabeln erleichtern und eine saubere Verkabelung ermöglichen.

Die Verkabelung ist nach Kat.7-Standard ausgeführt, was eine schnelle und zuverlässige Datenübertragung gewährleistet.

Die Heizung erfolgt über eine Gaszentralheizung mit Radiatoren, die effiziente Wärme in den Räumen bereitstellt.

Die Mieteinheit verfügt über getrennte Damen- und Herren-WC-Anlagen.

Ausstattung im Überblick:

Klimaanlage

Teppichboden (Nadelvlies)

Doppelverglasung

Gemeinschaftsküche

WC Anlagen

Gas-Heizung

Parkplätze

**Fußboden:**

Teppichboden

**Weitere Ausstattung:**

Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Büroflächen werden nach Absprache renoviert übergeben. Es stehen genügend PKW-Stellplätze zur Anmietung zur Verfügung (Preis 30 € netto mtl. pro Stellplatz). Eine Garage mit Rolltor inkl. 2 Wallboxen mit insgesamt 96 m<sup>2</sup> können ebenfalls optional mit angemietet werden.

## Lage

Das Objekt liegt in einer verkehrsgünstigen und werbewirksamen Lage, im Gewerbegebiet Köln-Marsdorf, unmittelbar am Autobahnkreuz Köln- West, welches die Autobahnen A1 und A4 miteinander verbindet. Die Kölner Innenstadt erreichen Sie in ca. 15 Minuten, Frechen in ca. 5 Minuten. Bus und Straßenbahn-Haltestellen befinden sich nur wenige Minuten entfernt. Namhafte Firmen haben dieses Gewerbegebiet zu ihrem neuen Standort gewählt, zahlreiche Verbrauchermärkte, Baumärkte und Möbelhäuser haben sich hier angesiedelt.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	24,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergiebedarf Wärme	138,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Außenansicht Einfahrt

# Exposé - Galerie



Außenansicht Büro-/Lageflächen



Außenansicht Eingang Büroetage

# Exposé - Galerie



Innenansicht Bürobeispiel



Innenansicht Bürobeispiel

# Exposé - Galerie



Innenansicht Bürobeispiel



Innenansicht Bürobeispiel

# Exposé - Galerie

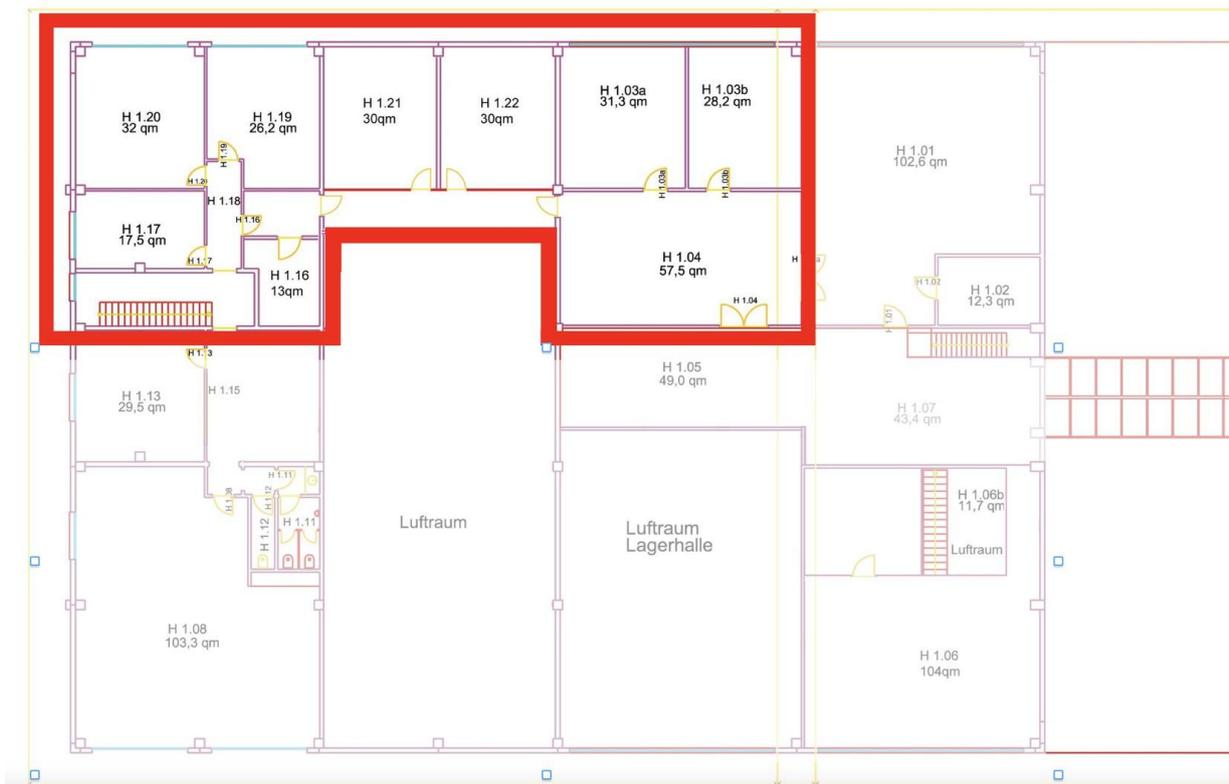


Innenansicht Flurbereich



Innenansicht Bürobeispiel

# Exposé - Grundrisse



Gesamtübersicht Bürofläche



Luftaufnahme und Büro-Position