

# Exposé

## Bürofläche in Bergisch Gladbach

**Modernes und helles Büro oder Praxis, \*provisionsfrei\***



Objekt-Nr. OM-321300

### Bürofläche

Vermietung: **2.160 € + NK**

Schlossstrasse 20  
51429 Bergisch Gladbach  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1999	Zustand	Neuwertig
Etagen	5	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Büro-/Praxisfläche	144,00 m <sup>2</sup>
Nebenkosten	416 €	Gesamtfläche	144,00 m <sup>2</sup>
Heizkosten	136 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	552 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	7.656 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das mehrgeschossige Ärzte-, Praxis-, und Bürogebäude im östlichen Großraum Köln befindet sich in zentraler Lage des renommierten Bergisch Gladbacher Stadtteils Bensberg.

Die hier angebotene Ärzte-, Büro-, Praxis- oder Dienstleistungsfläche ist im Erdgeschoss, barrierefrei erreichbar und liegt in einer repräsentativen Lage an der Schloßstraße, direkt im Herzen des Stadtteils.

Die aktuelle Raumaufteilung umfasst ein Großraumbüro mit Platz für mehrere Arbeitsplätze (zuletzt für 6 Arbeitsplätze genutzt, erweiterbar auf 8 Arbeitsplätze; alternativ können daraus auch zwei Behandlungszimmer gemacht werden), zwei Einzel- bzw. Doppelbüros (oder Behandlungszimmer), die teilweise auch als Besprechungsräume oder Lager genutzt werden können, einen offenen Empfangsbereich mit Arbeitsplatz sowie ein repräsentatives Foyer. Ergänzt wird das Angebot durch einen Besprechungsraum mit moderner Glas-Trennwand; nutzbar auch als Wartezimmer. Des Weiteren gibt es eine Damen- und eine Herren-Toilette sowie eine Küche.

Auf dem Grundstück stehen in der hauseigenen Tiefgarage Stellplätze und Doppelparker zur Verfügung. Zusätzlich gibt es weitere Außenparkplätze, die bequem über die Steinstraße erreichbar sind. Für zusätzlichen Parkraum sorgen die öffentlichen Stellflächen in der Umgebung (zum Beispiel beim Amtsgericht). Einen oder zwei Tiefgaragenstellplätze können optional gemietet werden.

## Ausstattung

1. Großzügiger Empfangsbereich mit repräsentativem Foyer und Empfangsarbeitsplatz
2. Großraumbüro mit Platz für derzeit 6 Arbeitsplätze (erweiterbar auf 8 Arbeitsplätze); bei Bedarf teilbar in zwei kleinere Büros
3. Zwei unterschiedlich große Einzel- oder Doppelbüros, flexibel gestaltbar
4. Kleiner Abstellraum, nutzbar für Server, Reinigungsmittel oder Lagerbedarf
5. Voll ausgestattete Teeküche inklusive Mikrowelle, Wasserkocher, Besteck und Gläsern (optional)
6. Besprechungs- oder Wartezimmer mit moderner Glasschiebetür
7. Aluminiumfenster mit Dreh-Kipp-Funktion, ausgestattet mit elektronisch steuerbaren Rollläden
8. Hochwertiger Vinylboden und elegante Glasfasertapeten
9. Serverschrank vorhanden
10. Beleuchtung gemäß BAP-Standards für ergonomisches Arbeiten
11. Optional Übernahme von Mobiliar: höhenverstellbare "Eiermann-Tische" und dazu passende Stühle

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Fahrstuhl, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Böden: hochwertige Vinylböden

Fenster: Aluminiumfenster mit Sonnenschutz

Deckenbeleuchtung, Raumaufteilung flexibel, Küche

Stellplatz: Tiefgarage

Personenaufzug

## **Lage**

Der Bergisch Gladbacher Stadtteil Bensberg liegt im Osten von Köln, direkt an der Stadtgrenze zur Rheinmetropole. Dank der idealen Verkehrsanbindung ist Bensberg sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten vom Autobahnkreuz Köln-Ost (A3/A4) erreichbar.

Das nahegelegene Autobahndreieck Heumar (A3/A4/A59) bietet zusätzlich eine direkte Verbindung zu regionalen und überregionalen Zielen. Ob Ruhrgebiet, Benelux-Staaten oder die Rhein-Main-Region – die bedeutenden Verkehrsachsen in der Umgebung ermöglichen eine schnelle und komfortable Anreise. Auch die Kölner Innenstadt ist über die Zoobrücke und die ausgebauten Schnellstraßen optimal angebunden.

ÖPNV:

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über die Stadtbahnlinie 1, die am fußläufig erreichbaren Busbahnhof Bensberg hält. Darüber hinaus verkehren dort zahlreiche Buslinien des VRS (227, 457, 455, 454, 420, 421) sowie der Schnellbus SB 40, der eine zügige Verbindung nach Köln bietet.

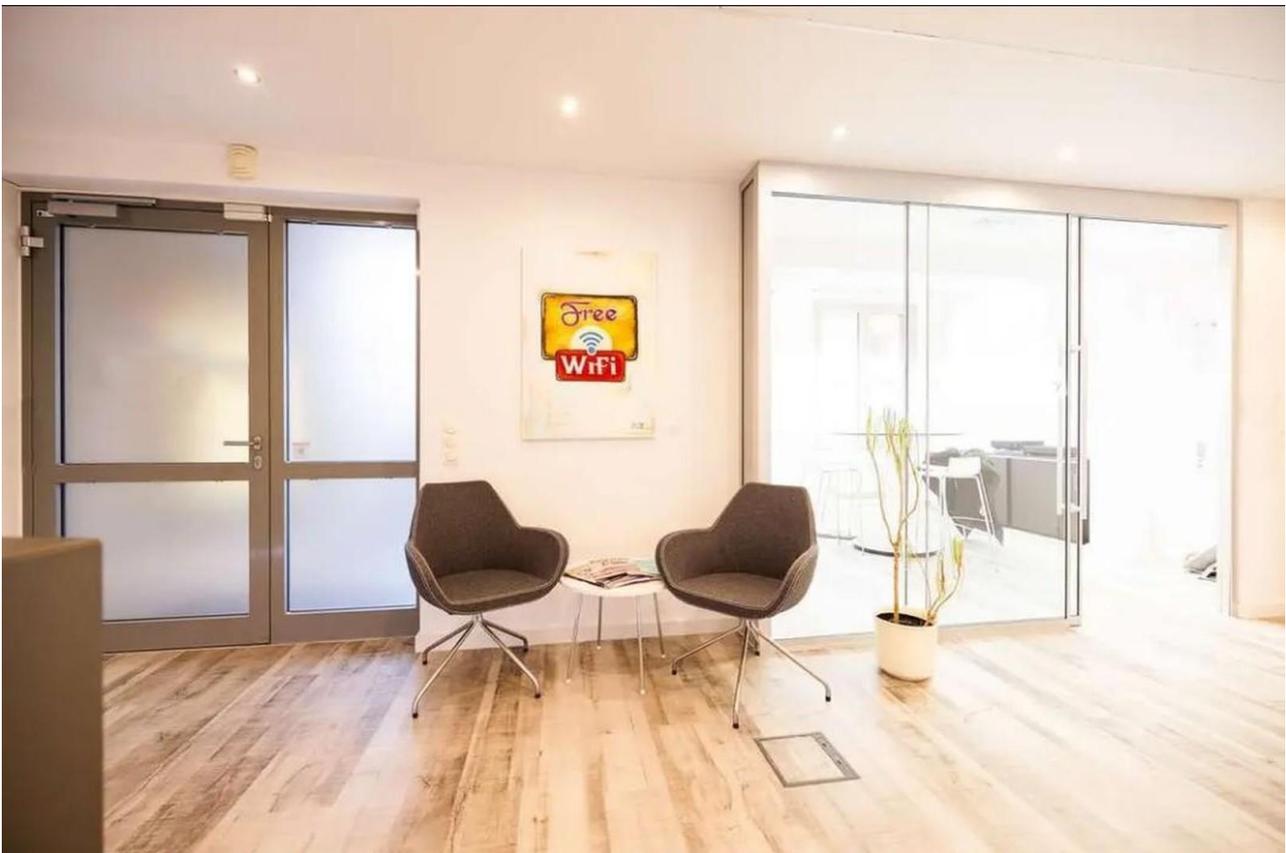
### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	5,60 kWh/(m²a)
Endenergieverbrauch Wärme	130,70 kWh/(m²a)

## Exposé - Galerie



Foyer/Eingang 2

# Exposé - Galerie



Foyer/Eingang 3



GF Büro 1

# Exposé - Galerie



GF Büro 2



GF Büro 3

# Exposé - Galerie



GF Büro 4



Großraumbüro 1

# Exposé - Galerie



Großraumbüro 2



Großraumbüro 3

# Exposé - Galerie



Besprechungsraum



Toilette 1



Toilette 2

# Exposé - Galerie



Toilette 3



Abstellraum

# Exposé - Galerie



Aussenansicht



Gebäudeeingang



Eingangstür

# Exposé - Galerie



Flur Gebäude

# Exposé - Grundrisse

