

Exposé

Bürohaus in Jülich

**Helle Büroflächen, Jülich, 250m², Top-Lage Nähe
Forschungszentrum, 11Stellplätze**



Objekt-Nr. OM-378060

Bürohaus

Vermietung: **2.250 € + NK**

Karl-Heinz-Beckurts-Straße 6
52428 Jülich
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1994	Zustand	modernisiert
Etagen	1	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Büro-/Praxisfläche	250,00 m ²
Nebenkosten	400 €	Gesamtfläche	250,00 m ²
Mietsicherheit	6.750 €	Stellplätze	11
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Arbeiten in Top-Lage von Jülich: Diese modernisierte, gut geschnittene Büroetage im 2.OG überzeugt durch lichtdurchflutete Räume, flexiblen Grundriss und eine Glasfaser-Infrastruktur auf dem neuesten Stand der Technik. Dieser Büroetage sind 11 Stellplätze zugeordnet. Ob als repräsentativer Firmensitz oder als flexibles Office-Center – hier finden Sie Raum für Wachstum. Die Nähe zum Forschungszentrum Jülich und sowie dem DLR Institut für Solarforschung und dem TZJ (Technologie-zentrum Jülich) macht den Standort besonders zukunftssicher. Der Vergleich mit anderen Objekten im Umfeld zeigt, dass die hier angebotene Büroetage in Bezug auf Lage, Ausstattung, Zuschnitt und Mietpreisniveau zur Zeit ihresgleichen sucht.

Im attraktiven Gewerbegebiet Königskamp bietet diese Büroetage im 2. Obergeschoss mit ca. 250 m² eine helle, modernisierte und sofort nutzbare Fläche.

Die Vermietung erfolgt zu 9,00 €/m² , zzgl. 11 Stellplätze für insgesamt 220,-€ / Monat

Übernahme nach Vereinbarung

Der genannte Mietpreis ist ein Nettopreis . Hierauf ist die gesetzliche Umsatzsteuer von derzeit 19% zu entrichten.

Strom und Gas werden individuell erfasst und mit dem Versorger abgerechnet.

Ausstattung

- Vor ca. 2,5 Jahren neu verlegter, strapazierfähiger Kugelgarnboden (nahezu neuwertig)
- teilflexible Raumaufteilung durch Leichtbauwände
- Aufenthaltsraum mit Einbauküche
- Flächendeckende Glasfaserverkabelung mit ca. 25 Anschlüssen
- Dach im Okt. 2023 saniert (Wärmedämmung + neue Schweißbahn)
- Alufenster, thermisch getrennt, Isolierverglasung
- Die Etagenheizungen wurden vor 5 Jahren erneuert.
- Elektrische Sonnenschutzlamellen (Süd- und Westseite)

Eine Nutzung als Officecenter für kleinere Büroeinheiten mit gemeinsamer Nutzung von WC, Küche, Eingang-/ Wartezone, Besprechungszimmer ist ohne Weiteres vorstellbar.

Ansonsten sind die Räumlichkeiten zur sofortigen Nutzung geeignet.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Dachterrasse, Einbauküche

Sonstiges

Teil-Möblierung kann übernommen werden.

Provisionsfrei von Privat!

Lage

Das Objekt liegt im Gewerbegebiet Königskamp in Jülich – in direkter Nähe zum Technologiezentrum (TZJ) und nur 3 km vom Forschungszentrum Jülich (FZJ) entfernt. Auch das DLR Institut für Solarforschung und die Zuckerfabrik befinden sich im nahen Umfeld.

- A4 Köln–Aachen: ca. 15 Min.
- A44 Aachen–Düsseldorf: ca. 8 Min.
- Marktplatz Jülich: ca. 8 Min.
- Brainergy Park Jülich: ca. 8 Min.

Die zentrale Lage zwischen Köln, Düsseldorf und Maastricht macht den Standort attraktiv für Mitarbeiter und Partner – alle Städte sind in ca. 1 Stunde erreichbar, Aachen in weniger als 30 Minuten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Büroraum mit 4 Plätze



Außenansicht und Parkplätze

Exposé - Galerie



Besprechungszimmer



Balkon

Exposé - Galerie

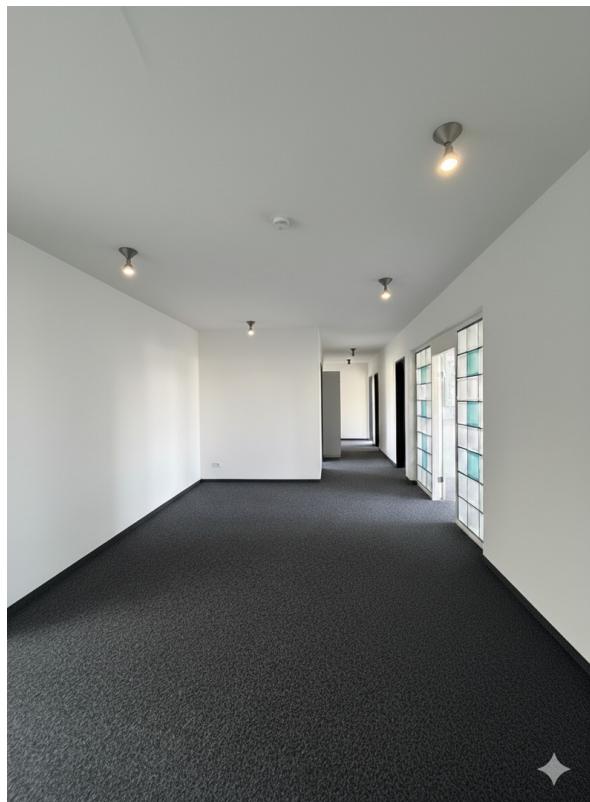


Küche & Aufenthaltsraum



Großes Büro, flexible Wände

Exposé - Galerie



Flur / Eingang von links



Treppenhaus



Außenansicht

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS

für Nichtwohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: 29.05.2035

Registriernummer: NW-2025-005774518

1

Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Bürogebäude - überwiegend Großraumbüros	
Adresse	Karl-Henz-Beckum-Str. 13 52428 Jülich	
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	1994	
Baujahr Wärmeerzeuger ⁴ *	2023	
Nettogrundfläche ⁵	774,0 m ²	
Wesentliche Energieträger für Heizung ⁶	Erdgas E	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser		
Erneuerbare Energien ⁷	Art:	Verwendung
Art der Lüftung ⁸	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ⁹	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Geleitete Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlagen ¹⁰	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Aushangpflicht <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswerterung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die Nettogrundfläche. Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig. Diese Art der Ausstellung ist Pflicht bei Neubauten und bestimmten Modernisierungen nach § 80 Absatz 2 GEG. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen des GEG zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises (Erläuterungen – siehe Seite 8).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertern des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt. Die Vergleichswerte beruhen auf statistischen Auswertungen.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller
 Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen Überschlagsvergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Adalbert Grawel
Schmiedebergermeister
Linenicherstrasse 35
52428 Jülich

Unterschrift des Ausstellers

A. Grawel

Bezirks- Bezirksschmiedeberger
Schmiedeberger Energieberater
Ausstellungsdatum: 30.05.2025
Telefon: 0 24 61 / 34 63 23

- ¹ Datum des angewandten GEG, gegebenenfalls des angewandten Änderungsgesetzes zum GEG
- ² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG
- ³ Mehrfachangaben möglich
- ⁴ bei Klimaanlagen Baujahr der Übergebauten
- ⁵ Nettogrundfläche ist im Sinne des GEG ausschließlich der bebaute / gekennzeichnete Teil der Nettogrundfläche
- ⁶ Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

Hersteller: Software AG, Vertragsversion 5.2.1

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS

für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NW-2025-005774518

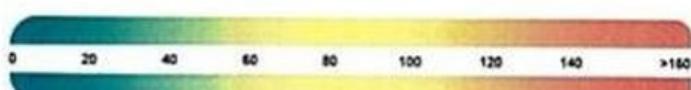
2

Primärenergiebedarf

"Gesamtenergieeffizienz"

Treibhausgasemissionen

kg CO₂-Äquivalent /m² a)



Anforderungen gemäß GEG¹

Primärenergiebedarf

IS-Wert: kWh/(m² a) Anforderungswert: kWh/(m² a)

Mittlerer Wirkungsgradkoeffizienten

Sommerlicher Wirkungsgrad (Bei Neubau)

Für Energiebedarfsberechnungen verwendete Verfahren

- Verfahren nach § 21 GEG
- Verfahren nach § 32 GEG ("Ein-Zonen-Modell")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG
- Vereinfachungen nach § 21 Absatz 2 Satz 2 GEG

Endenergiebedarf

Energetischer	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² a) für					
	Heizung	Wärmevers.	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung ²	Kühlung einschl. Belüftung	Gebäude insgesamt

Endenergiebedarf Wärme

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Endenergiebedarf Strom

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³ für Heizung für Wärmevers.

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG.

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71a bis h GEG⁴

Hausheizungsanlage (Wärmenetz) (§ 71a)

Wärmepumpe (§ 71c)

Stromheizung (§ 71d)

Solärthermische Anlage (§ 71e)

Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserkraft-derivate (§ 71f)

Wärmepumpe Hybrideheizung (§ 71g)

Solärthermische Hybrideheizung (§ 71h)

Dutztafel, elektrische Wärmeversorgung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG.

Anteil Wärmeversorgung⁵ der Energieanlagen⁶ Anteil EE⁷ der Energieanlagen⁸

Art der erneuerbaren Energie Stellung Anlagen Anteil EE Anlagen

Summe⁹ %

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt¹⁰

Art der erneuerbaren Energie Anteil EE¹¹ %

Summe¹² %

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Summe¹³ %

Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m ²]	Anteil (%)
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
<input type="checkbox"/> weitere Einträge in Anlage			

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das Gebäudeenergiegesetz lässt für die Berechnung des Energiebedarfs in vielen Fällen neben dem Berechnungsverfahren alternative Vereinfachungen zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter berechnete Nettogrundfläche.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ nur Heizenergie

⁴ Mehrfachnennung möglich

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlagen aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ kann einschließlich gemeinschaftlicher weiterer Einträge in der Anlage

⁹ Anlagen nach dem 1. Januar 2023 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude gebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übertragungserklärung unterliegen, ggf. Berechnung im Einzelfall

¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Kälteenergiedurchschnitt

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS

für Nichtwohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: NW-2025-005774518

3

Endenergieverbrauch

Endenergieverbrauch Wärme
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]
61,9 kWh/(m² a)

0 20 40 60 80 100 120 140 >160

Vergleichswert dieser Gebäudekategorie
für Heizung und Warmwasser¹

Warmwasser enthalten
 Kühlung enthalten

Endenergieverbrauch Strom
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]
18,6 kWh/(m² a)

0 5 10 15 20 25 30 >35

Vergleichswert dieser Gebäudekategorie
für Strom¹

Der Wert enthält den Stromverbrauch für
 Zusatzheizung Warmwasser Lüftung eingebaute Beleuchtung Kühlung Sonstiges

Verbrauchserfassung

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger ²	Primär- energi- faktor ³	Energie- verbrauch Wärme [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Kalte [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor	Energie- verbrauch Strom [kWh]
01.09.2021	31.08.2024	Erdgas E	1,10	108290			108290	1,33	
01.09.2021	31.08.2024	Strom	1,80						43307
<input type="checkbox"/> weitere Einträge in Anlage									

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

101,6 kWh/(m² a)

Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes (in CO₂-Äquivalenten)

25,3 kg/(m² a)

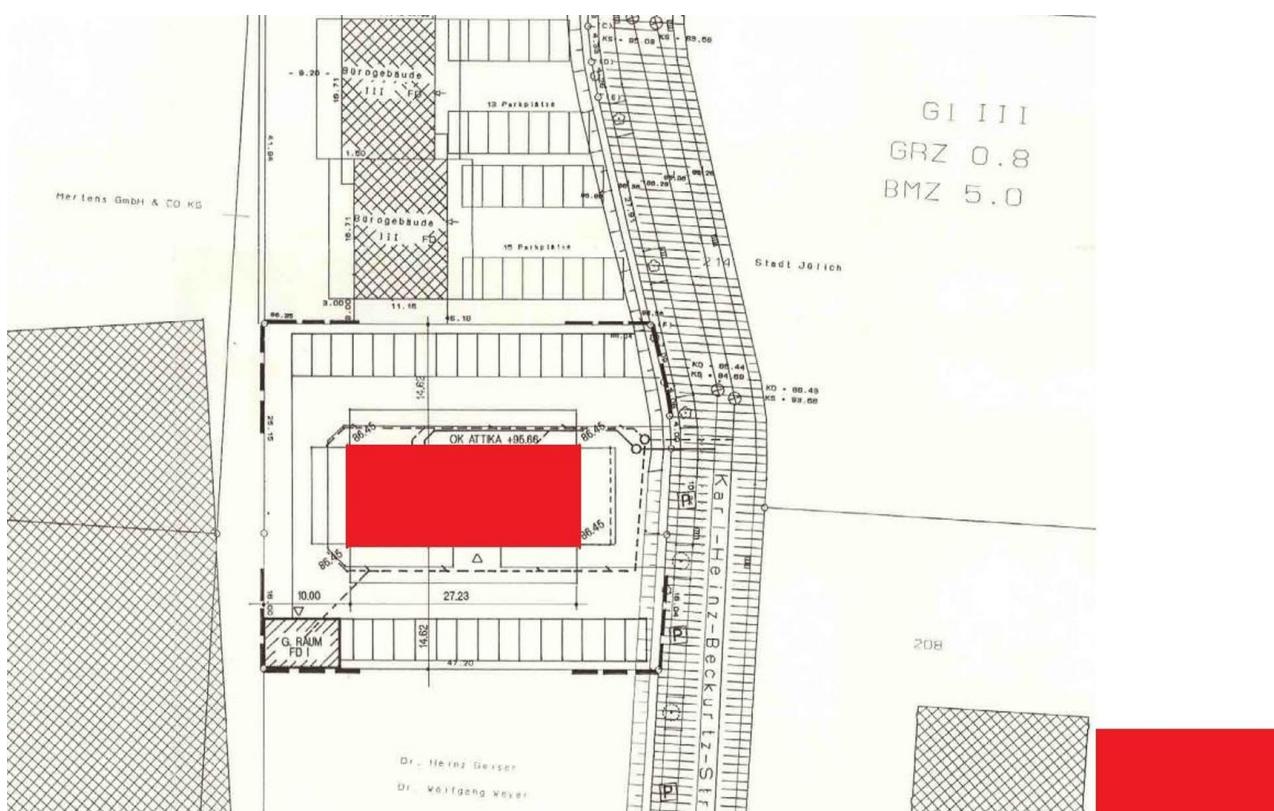
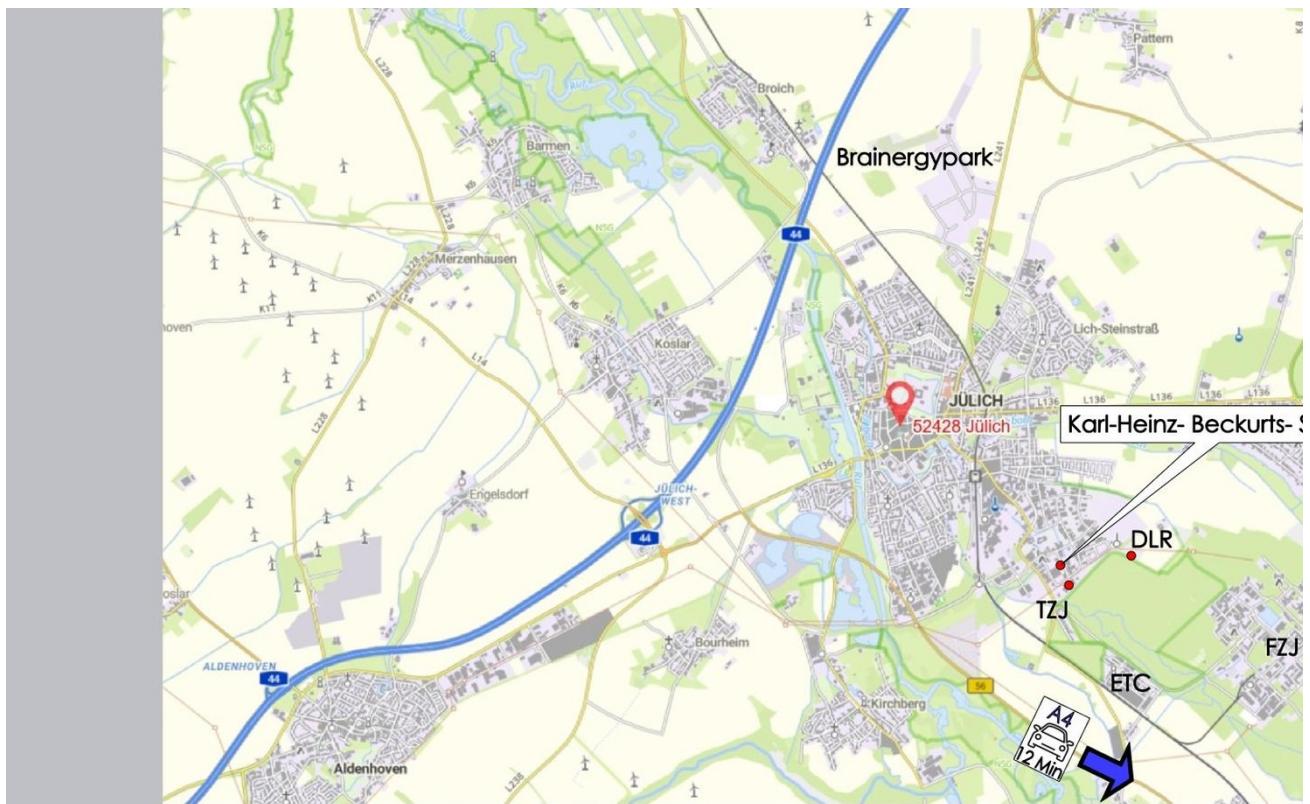
Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flachen- anteil [%]	Vergleichswerte ² Wärme Strom
Bürogebäude - überwiegend Großraumbüro	100,0 %	77 18
<small>¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² Gemeinsam vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat bekanntgemacht im Bundesanzeiger (§ 83 Absatz 3 Nummer 6 EEG), veröffentlicht auch unter www.bau-energieeinsparung.de ³ gegenüberliegende Lieferschätzungen in kWh</small>		

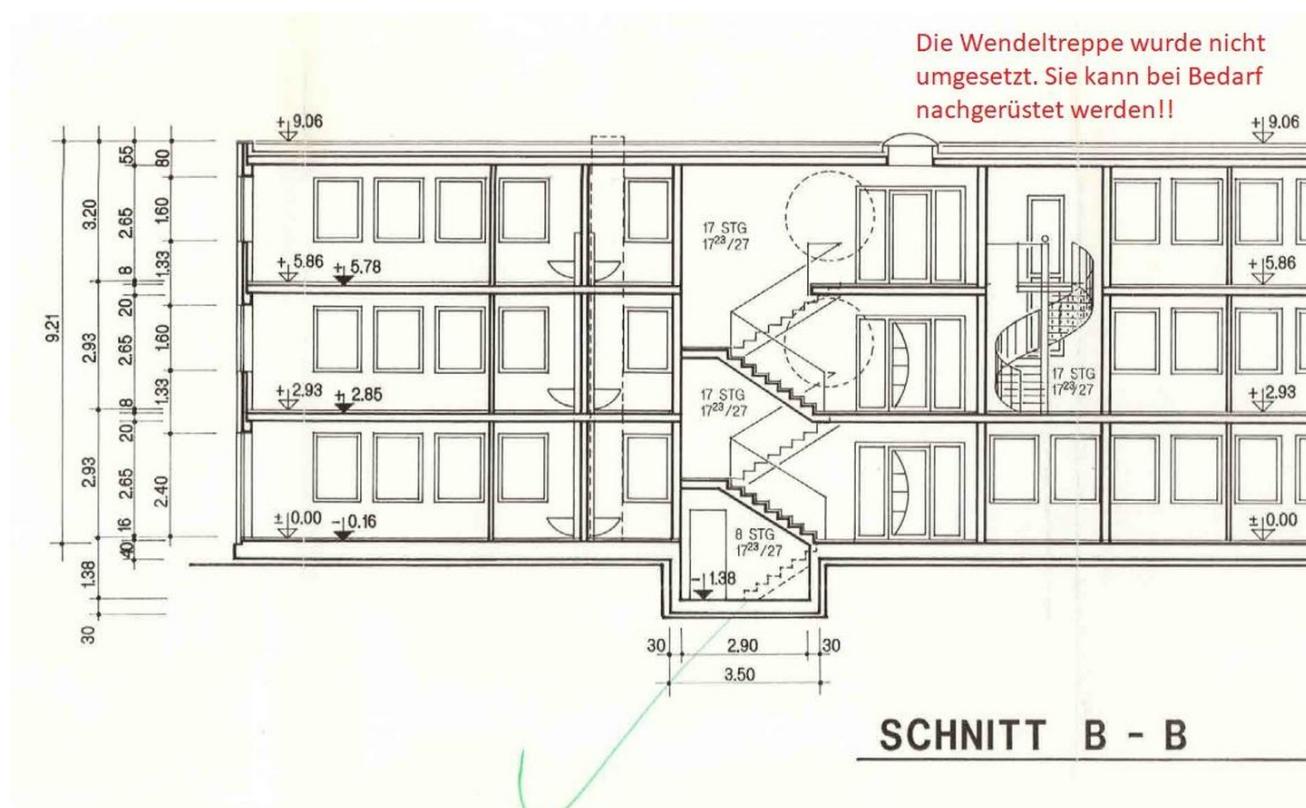
Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskenntwerten ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizungsgerechte Nutzungsfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Grundriss Bestand

