

Exposé

Bürofläche in Jülich

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



Objekt-Nr. OM-409507

Bürofläche

Verkauf: **405.000 €**

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

Baujahr	1994	Etage	2. OG
Etagen	1	Büro- /Praxisfläche	250,00 m ²
Energieträger	Gas	Gesamtfläche	250,00 m ²
Übernahme	Nach Vereinbarung	Stellplätze	11
Zustand	modernisiert	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 und Zuschnitt 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 Kaufpreis beträgt 405.000,-€ inklusive 11 Stellplätze

Übernahme nach Vereinbarung.

Ausstattung

- Vor ca. 3 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



Bürraum 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-Beckurts-Str. 13 52428 Jülich	
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	1994	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2023	
Nettogrundfläche ⁵	774,0 m²	
Wesentliche Energieträger für Heizung ⁶	Erdgas E	
Wesentliche Energieträger für Warmwass.		
Erneuerbare Energien ⁷	Art	Verwendung
Art der Lüftung ⁸	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung	☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ⁹	☐ Passive Kühlung ☐ Gekaufte Kälte	☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁶	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Aushangpflicht ☒ Vermietung / Verkauf (Änderung / Erweiterung) ☐ 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 Auswertung 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 5).

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Die Vergleichswerte beruhen auf statistischen Auswertungen.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch

☒ Eigentümer

☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beifügt (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 überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Adalbert Gawel
Schornsteinfegermeister
Linzenicherstrasse 35
52428 Jülich

Unterschrift des Ausstellers

A. Gawel
Berufsm. Bezirkschornsteinfeger
Berufsbildung Energieberater
Linzenicherstr. 35
52428 Jülich
30.05.2025
Tel.: 0 24 61 / 34 63 23

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Nettogrundfläche ist im Sinne des GEG ausschließlich der beheizte / gekühlte Teil der Nettogrundfläche

⁶ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

Exposé - Grundrisse

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NW-2025-005774518

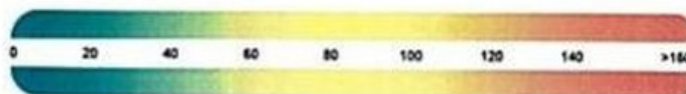
2

Primärenergiebedarf

"Gesamtenergieeffizienz"

Treibhausgasemissionen

kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Mittlere Wärmedurchlasskoeffizienten

☐ eingehalten

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen vereinfachtes 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

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² ·a) für					Gebäude insgesamt
	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung ³	Kühlung einschl. Beleuchtung	

Endenergiebedarf Wärme

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Endenergiebedarf Strom

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien ⁴ ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser

☐ 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 gezielte Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1.3.4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG ⁵

- ☐ Hausübergabestation (Wärmepumpe) (§ 71c)
- ☐ Wärmepumpe (§ 71c)
- ☐ Stromdirektheizung (§ 71d)
- ☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)
- ☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f.g)
- ☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- ☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- ☐ Dazone, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

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

Art der erneuerbaren Energie Anteil Wärmeeinstellung Anteil EE ⁶ der Einzelanlage Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷

Summe ⁸ %

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt ⁹

Art der erneuerbaren Energie Anteil EE ¹⁰

Summe ⁸ %

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m ²]	Anteil [%]
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			

☐ 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 beheizte/ gekühlte 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 Lüftung
⁴ Mehrfachnennung möglich
⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterliegen, gemäß Berechnung im Einzelfall
¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Kälteenergiebedarf

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS

für Nichtwohngebäude

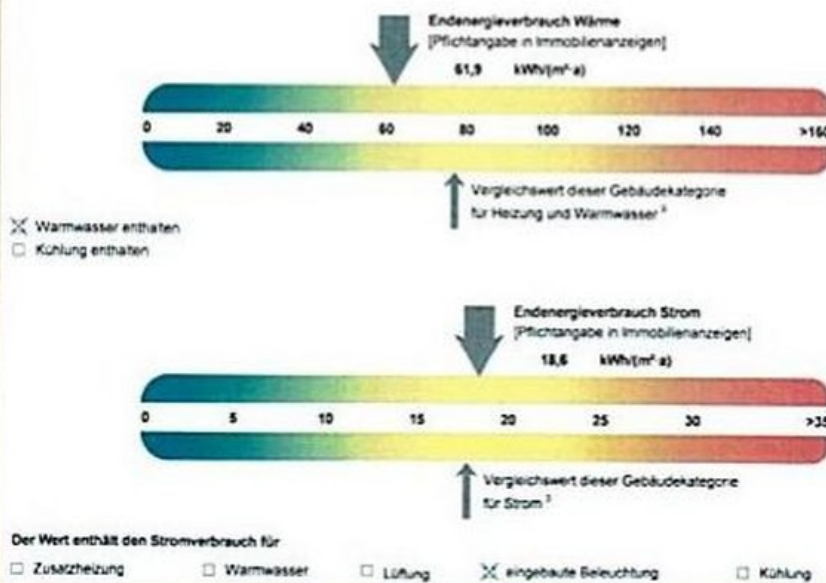
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: NW-2025-005774518

3

Endenergieverbrauch



Verbrauchserfassung

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energeträger ¹	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch Wärme [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Kälte [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauch 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

☐ 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	Flächenanteil [%]	Vergleichswerte ²
Bürogebäude - überwiegend Großraumbüros	100,0 %	77 18

Erläuterungen zum Verfahren

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

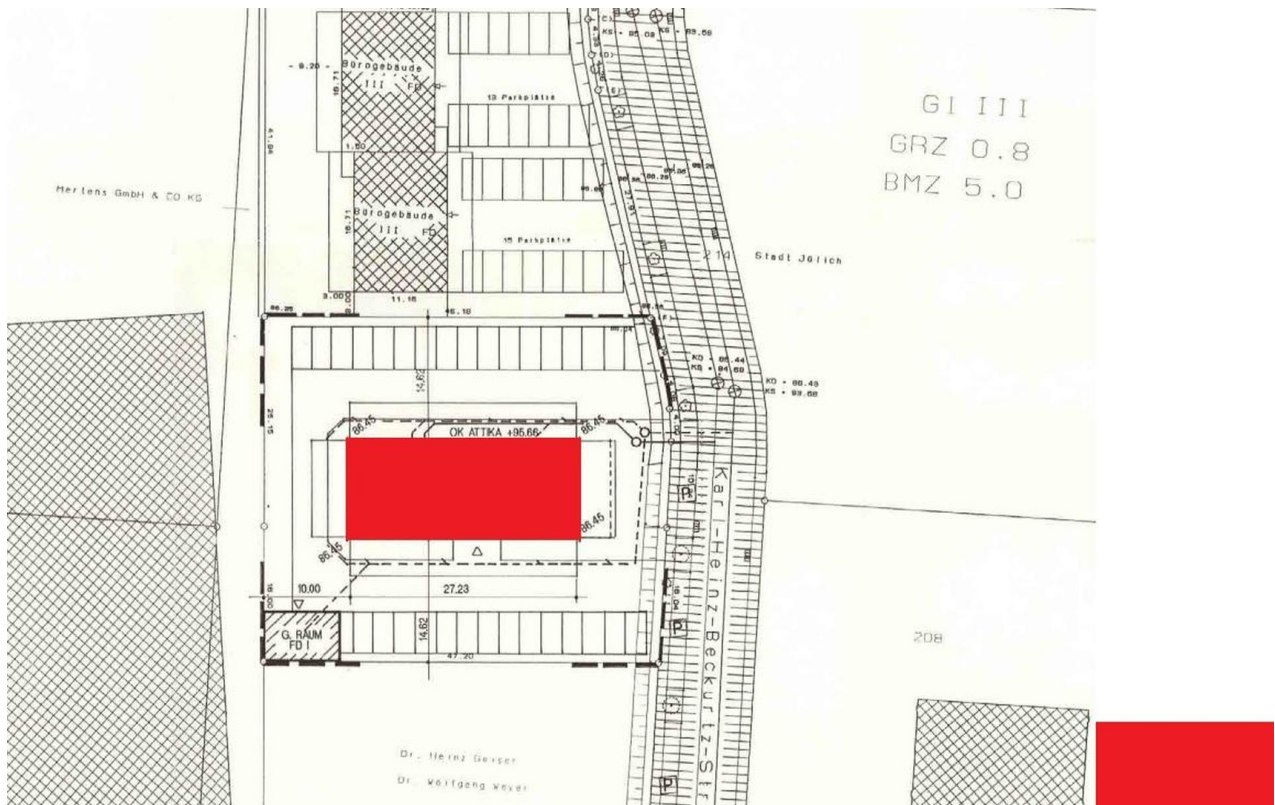
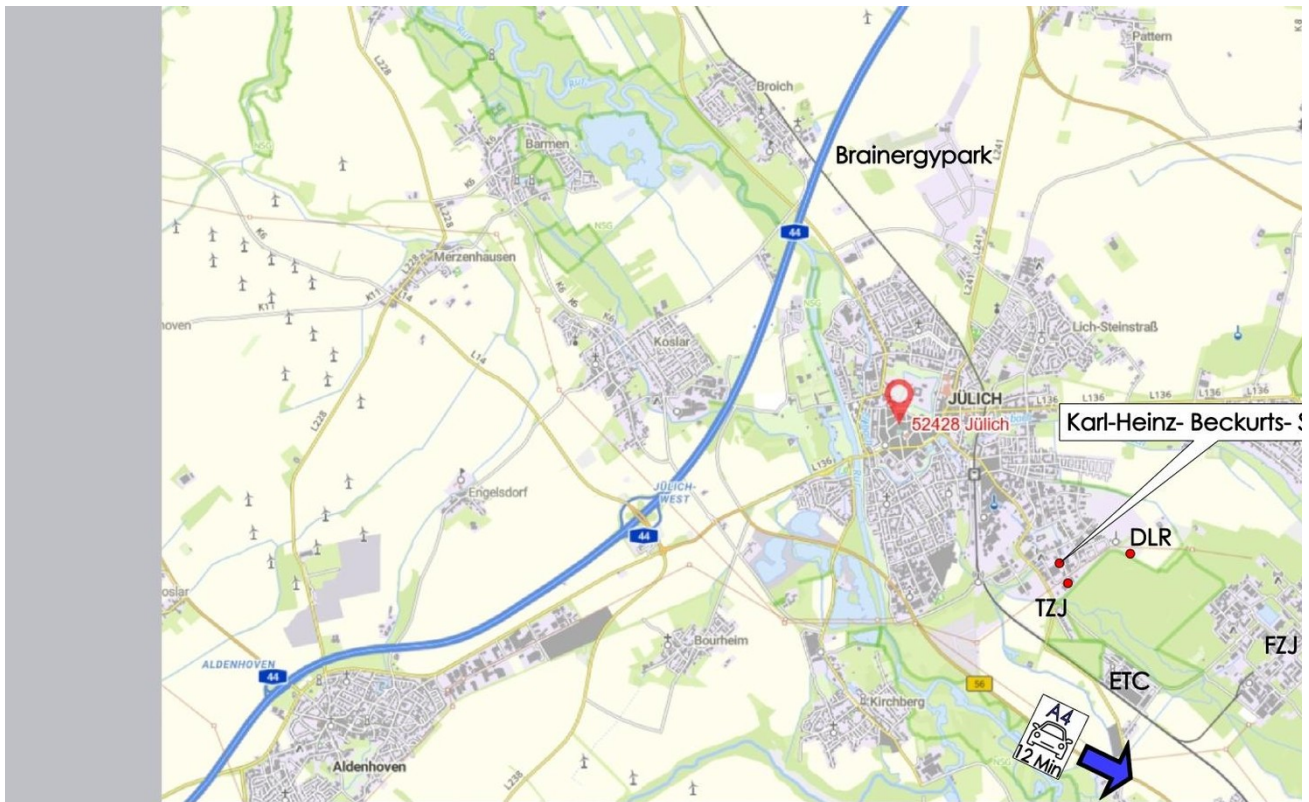
¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² Gemeinsam vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat bekanntgegeben im Bundesanzeiger (§ 85 Absatz 3 Nummer 6 GEG), veröffentlicht auch unter www.bmi.bund.de/energieausweisung-de

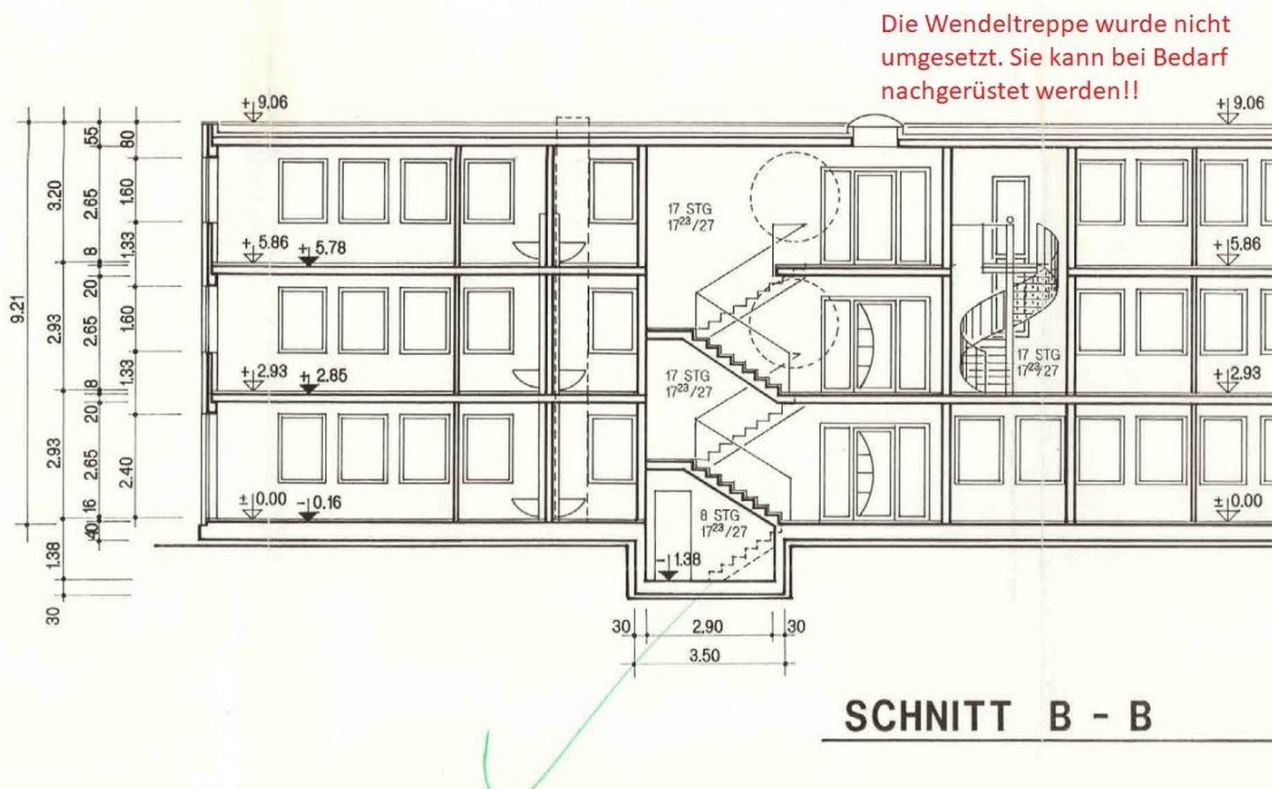
³ gegebenenfalls auch Leerzuschläge in kWh

Nutzgenutz Software AG, Verbrauchswert 5.2.1

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Grundriss Bestand

