

# Exposé

## Bürofläche in Rheinbach

**Exklusive und repräsentative Büroflächen in Rheinbach - gegenüber vom Ärztehaus ab 190 m<sup>2</sup>**



Objekt-Nr. OM-410924

### Bürofläche

Vermietung: **auf Anfrage + NK**

Ansprechpartner:  
E-Mail: Keramikerstrasse-59(at)online.de  
Mobil: 0176 32487662

Keramikerstrasse 59  
53359 Rheinbach  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2010	Etage	1. OG
Etagen	1	Büro-/Praxisfläche	190,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas	Gesamtfläche	190,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	sofort	Stellplätze	8
Zustand	Neuwertig	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sie suchen eine erstklassig gelegene und repräsentative Büroimmobilie in der Rheinbacher City? Dann sind Sie hier vielleicht schon fündig geworden.

Die moderne Büroeinheit befindet sich in einer erstklassigen Lage der Stadt Rheinbach gegenüber vom Ärztehaus. Renommierte Unternehmen befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft. Dank der optimalen Infrastruktur und zentralen Lage in Rheinbach profitieren Sie von einer hervorragenden Erreichbarkeit und einer idealen Grundlage für Ihren Unternehmensstandort.

Ihr neuer Firmensitz befindet sich im Obergeschoss einer Gewerbeimmobilie und bietet Ihnen viel Fläche, um Ihre beruflichen Pläne in einer modernen und ansprechenden Umgebung erfolgreich umzusetzen. Optional kann eine weitere Bürofläche hinzugemietet werden.

Eckdaten zu den Büroflächen:

-Kaltmiete: Auf Anfrage

-Nebenkosten-Vorauszahlung: 2,40 €/m<sup>2</sup>

-Büroeinheit OG ab 190 m<sup>2</sup>

Die Einheit verfügt über moderne, helle und hochwertige Büroflächen. Sie erreichen die Büroeinheit über den repräsentativen Haupteingang und landen im stilvollen Foyer. Über das Foyer gelangen Sie zu Ihren separaten Büroflächen. Durch das Betreten Ihrer Einheit befinden Sie sich im einladenden Empfangsbereich, der eine angenehme Atmosphäre für Kunden und Besucher schafft. Eine Glasschiebetür dient als praktische Trennung zwischen dem Empfang und den Büros. Über den Flur hinter der Glastür gelangen Sie zu den einzelnen modernen Büros mit großen Fensterfronten. Zu den Büroflächen gehört auch noch ein separater Raum mit Fenstern, der individuell genutzt werden kann. Die Büroeinheit verfügt zudem über eine Teeküche, einen Pausenraum sowie einen Drucker-/Serverraum.

Zu den hier angebotenen Räumlichkeiten können Pkw-Stellplätze direkt am Objekt angemietet werden.

Künftigen Nutzern stehen moderne Büroflächen zur Verfügung, welche die besten Voraussetzungen zum professionellen Arbeiten bieten. Lassen Sie sich dieses außergewöhnliche Angebot nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin vor Ort.

Bitte betrachten Sie diese Beschreibung als Vorabinformation.

## Ausstattung

Die moderne Büroeinheit bietet viele Möglichkeiten der Nutzung und Gestaltung, um Ihr Unternehmen erfolgreich zu verwirklichen.

Die Büroflächen zeichnen sich durch moderne LED-Leuchten aus, die einen edlen Touch verleihen. Die Räumlichkeiten sind mit einem durchgängigen Doppelboden und abgehängten Decken ausgestattet. In den Bodentanks des Doppelbodens sind Strom- und Lan-Anschlüssen für Ihre Bürotätigkeiten vorhanden. In allen Büroräumen wurde an eine ausreichende Anzahl an Steckdosen und LAN-Anschlüssen gedacht. Außerdem sind eine EDV-Verkabelung, getrennte EDV-Stromkreise, Telefonverkabelung und Elektroinstallation vorhanden. Jede Büroeinheit verfügt zudem über getrennte Stromzähler und über separate Wärmemengenzähler. Ein bereits angeschlossener Glasfaseranschluss im Haus sichert zudem eine schnelle Internetverbindung.

Die großen Fensterfronten mit Sonnenschutzverglasung garantieren nicht nur eine helle und freundliche Atmosphäre, sondern generieren auch jede Menge Werbefläche. Optimal für Ihre Vermarktung und Sichtbarkeit in Rheinbach.

Eine moderne Alarmanlage sorgt obendrein für die Sicherheit Ihres Unternehmens.

Der Boden aus Naturstein im Eingangsbereich wirkt hochwertig und verleiht eine exklusive Note.

Besondere Highlights dieser Immobilie ist die exklusive Lage der Immobilie, die für eine gute Sichtbarkeit Ihres Unternehmens sorgt.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um die vielen Vorzüge dieser Immobilie persönlich zu entdecken.

#### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

## **Sonstiges**

Wir freuen uns auf Ihren Anruf unter:

Telefon: 02226 8376468

Mobil: 0176 32487662

oder per E-Mail an: rheinbach(at)online.de

Auf Anfrage senden wir Ihnen gerne weitere Informationen zu und vereinbaren mit Ihnen einen Besichtigungstermin vor Ort.

Alle Werte verstehen sich zzgl. der gesetzlichen MwSt. Die Immobilie wird privat vermarktet - es fällt KEINE Maklerprovision an.

Alle Angaben und Daten wurden nach bestem Wissen erstellt, es wird jedoch keine Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit übernommen. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Mietvertrag.

## **Lage**

Ihr neues Büro befindet sich im Herzen der beliebten Stadt Rheinbach in erstklassiger Verkehrslage, am Rande des Wohngebietes und unmittelbar angrenzend an das Hochschulviertel. Die direkte Nähe zum Ärztehaus Rheinbach, der Bäckerei Schäfer, der Hochschule Bonn-Rhein-Sieg und dem Gründungs- und Technologiezentrum steigern die wirtschaftliche Anziehungskraft des Standorts. Rheinbach gehört zu den beliebtesten Städten im Rhein-Sieg-Kreis, verfügt über einen sehr schönen Stadtkern und befindet sich unweit der Metropolen Bonn und Köln.

Rheinbach ist mit seinen circa 27.000 Einwohnern und neun Ortsteilen gesellschaftliches, wirtschaftliches und soziales Mittelzentrum in der Metropolregion Köln/Bonn, liegt 173 Meter ü. NHN und erstreckt sich auf circa 70 Quadratkilometern im südlichsten Zipfel Nördrhein-Westfalens, unweit der Grenze zu Rheinland-Pfalz. Als eine der neunzehn Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises zählt Rheinbach zum Regierungsbezirk Köln und liegt 34 km südlich von Köln und 16 Kilometer südwestlich der Bonner Innenstadt.

Verkehrstechnisch ist Rheinbach optimal angebunden: Unmittelbar an der Umgehungsstraße B 266 gelegen, ist die Autobahn A 61 – eine der wichtigsten Nord/Süd-Achsen Deutschlands – mit Verbindungen zu anderen Fernstraßen in wenigen Minuten zu erreichen. Durch die perfekte Infrastruktur sind optimale überörtliche Verkehrsanbindungen zur Bundesstadt Bonn, zur Kreisstadt Euskirchen, zur Großstadt Köln und dem Flughafen Köln/Bonn sowie zur Großstadt Koblenz und der Eifel vorhanden.

Auch mit der Bahn ist Rheinbach leicht zu erreichen, die S 23 sorgt für eine gute Verbindung nach Euskirchen und Bonn. Der Bahnhof und die Rheinbacher Kernstadt sind zu Fuß nur wenige Minuten vom Objekt entfernt. Für kurze Wege sorgt zudem der gut ausgebauten öffentliche Nahverkehr, die Buslinien 805, 846 und 813 „Stadthüpfer“ halten unmittelbar vor dem Objekt.

Einkaufen ist in Rheinbach ein Vergnügen. Davon sind nicht nur die Rheinbacher überzeugt. Viele Menschen aus der Region kommen gerne in die charmante Innenstadt – auch zum Bummeln und Flanieren.

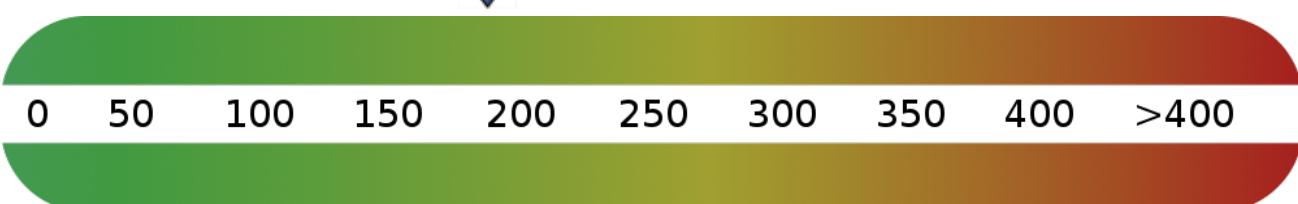
Überdies ist Rheinbach eine grüne Stadt. Ein ruhiger Ort zum Erholen und Entspannen. Weitläufige Fuß- und Wanderwege um die Stadt laden zu Spaziergängen oder Radtouren ein. Mit dem Stadtpark und dem Freizeitpark liegen wenige Schritte von der Geschäftigkeit der Innenstadt zwei Oasen, die zum Verweilen in der freien Natur einladen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	190,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Keramikerstraße

# Exposé - Galerie



Keramikerstraße 59, Rheinbach



Straßenseite

# Exposé - Galerie



Am Kreisel / Ärztehaus



Seitenansicht

# Exposé - Galerie



Foyer / Eingangsbereich



Empfangsbereich

# Exposé - Galerie



Empfangsbereich



Büro

# Exposé - Galerie



Büro

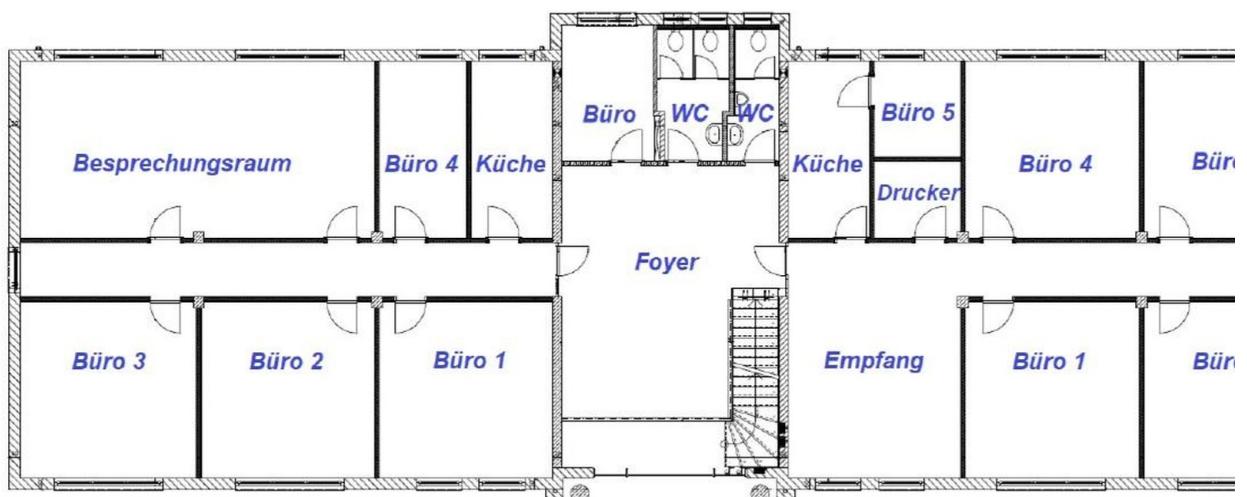


WC

# Exposé - Grundrisse

OG links

OG rechts



Grundriss

# Exposé - Grundrisse

OG links

OG rechts

