

# Exposé

## Halle in Rheinbach

### 2 Gewerbehallen mit Büro- und Sozialflächen in verkehrsgünstiger Lage



Objekt-Nr. OM-419601

### Halle

Vermietung: **2.692 € + NK**

Ansprechpartner:  
Stefan Dentzer

Boschstrasse 12  
53359 Rheinbach  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2002
Etagen	2
Energieträger	Gas
Nebenkosten	336 €
Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	01.05.2026

Zustand	Neuwertig
Etage	Erdgeschoss
Gesamtfläche	336,00 m²
Lager-/Prod.fläches	238,00 m²
Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung stehen 2 moderne und funktional ausgestattete Gewerbehallen mit einer Gesamtfläche von 336 m<sup>2</sup>, sowie 551 m<sup>2</sup>. Die beiden Einheiten bieten reine Hallenflächen von 238 m<sup>2</sup> und 378 m<sup>2</sup> sowie jeweils großzügige Büro- und Sozialräume, die sich auf Erd- und Obergeschoss verteilen. Damit eignet sich die Immobilie ideal für Unternehmen aus den Bereichen Produktion, Lager oder Logistik, die Wert auf eine effiziente Raumaufteilung und professionelle Ausstattung legen.

Die Hallen verfügen über einen hochbelastbaren befahrbaren Verbundbetonboden mit Caborundum-Oberfläche, der speziell für Schwerlastverkehr und den Einsatz von Gabelstaplern ausgelegt ist. Mit einer Hallenhöhe von bis zu 6,94 Metern (bis Unterkante Trapezblech) bietet die Fläche hervorragende Voraussetzungen für die flexible Nutzung und Lagerung. Die großflächigen Isolierglasfenster und RWA-Dachfenster sorgen für eine helle und freundliche Arbeitsatmosphäre, während die Beleuchtung über moderne Industrie-Leuchten zusätzliche Effizienz gewährleistet.

Die Hallen sind mit elektrischen Industrie-Sectionaltoren (Aluminium, verglast, ca. 4,40 m x 5,00 m) ausgestattet, das einen bequemen Zugang für Fahrzeuge ermöglicht.

Ergänzt wird dies durch separate Seiteneingänge sowie jeweils direkten Zugang über das Treppenhaus zu den Büroräumen.

### Halle 2

Im Erdgeschoss befinden sich neben einem Büro (35,83 m<sup>2</sup>) ein Sozialraum (11,40 m<sup>2</sup>) sowie ein WC. Im Obergeschoss stehen ein weiteres großzügiges Büro (71,14 m<sup>2</sup>) sowie Flächen für Verwaltung und Organisation zur Verfügung.

### Halle 3

Im Erdgeschoss befinden sich ein Flur, eine Küche, ein Sozialraum mit WC, zwei Büroräume (36,56 m<sup>2</sup> und 36,07 m<sup>2</sup>) sowie ein separates WC für Damen.

Im Obergeschoss stehen ein weiteres Büro (41,23 m<sup>2</sup>), ein Flur mit Treppenaufgang sowie eine Empore mit 89,99 m<sup>2</sup>, die aktuell als zusätzlicher Büroraum genutzt wird, zur Verfügung.

Alle Büroräume sind hell, funktional und modern gestaltet: weiß gestrichen, mit energiesparenden LED-Leuchten, CAT-Verkabelung, Kabelkanälen mit 220V-Steckdosen sowie Anschlüssen für Telefon und Internet. Die Beheizungen erfolgen jeweils über Gas-Zentralheizungen. In den Büro- und Sozialräumen versorgen moderne Flachheizkörper mit Thermostatventilen die Räume über ausreichende Wärme. Die Hallen werden jeweils mit individuell einstellbaren Lufterhitzern beheizt.

Die Sozialräume sind hochwertig ausgestattet: WC- und Duschbereiche sind bis 2 Meter Höhe weiß gefliest und mit Warm- und Kaltwasseranschluss über 380V-Durchlauferhitzer versehen. Die Umkleide- und Aufenthaltsbereiche verfügen über pflegeleichte Bodenbeschichtungen aus grauem Kunststoff und wurden funktional für den täglichen Betrieb gestaltet.

Das gesamte Objekt entspricht allen Arbeitsstätten Anforderungen und bietet Ihnen daher maximale Rechtssicherheit und ist durch die bereits erfüllten Arbeitsstättenregeln sofort für den industriellen und produktiven Betrieb einsatzbereit.

Profitieren Sie von einer erstklassigen Infrastruktur inklusive normgerechter Belüftung, Beleuchtung und Sozialräumen, die langwierige Nachrüstungen überflüssig machen.

### Mietpreise

Halle 2 336,46 qm

Miete 2.691,49 EUR/Netto

Nebenkosten 336,46 EUR/Netto

Gesamtmieta 3.028,14 EUR/Netto

Halle 3 550,96 qm

Miete 4.407,68 EUR/Netto

Nebenkosten 2.550,96 EUR/Netto

Gesamtmiete 4.958,64 EUR/Netto

-PKW-Parkplätze 35,00 EUR/Netto/Stück

-Außenfläche Vorplatz ca. 174 qm 4,00 EUR/m 2.696,00 EUR/Netto

(weitere Außenflächen nach Absprache möglich)

## Ausstattung

Technisch ist das Objekt auf dem neuesten Stand:

Neue moderne Glasfaseranschlüsse ermöglichen Internetgeschwindigkeiten von bis zu 1.000 Mbit/s. Leistungsstarke 380V-Kraft-Stromanschlüsse mit Unterverteilungen sowie Erdgasanschlüsse sind selbstverständlich ebenfalls vorhanden.

Für Objektsicherheit sorgen moderne Alarmanlagen mit Brandmeldern, Kameraüberwachung, Bewegungsmeldern, sowie Erschütterungs- / Öffnungsmelder, die auf eine 24h-Alarmzentrale aufgeschaltet und individuell steuerbar sind.

Im Außenbereich erwarten den Mieter gepflasterte, befestigte Flächen, ein vollständig umzäuntes Grundstück (Stahlgitterzaun mit Stacheldraht, ca. 2,50 m hoch), LED-Nachtbeleuchtung sowie eine komplette Videoüberwachung.

Das große abschließbare Hoftor ermöglicht das unkomplizierte Befahren des Grundstückes mit Schwerlastverkehr Sattelzügen.

PKW-Stellplätze und Außenlagerflächen können bei Bedarf zusätzlich angemietet werden.

Ein besonderes Plus ist das nachhaltige Zukunftspotenzial des Objekts:

Auf dem Dach steht eine Fläche von etwa 900 m<sup>2</sup> zur Verfügung, die sich ideal für die Installation einer Photovoltaikanlage eignet – perfekt für Eigenverbrauchs- oder Einspeisekonzepte. Darüber hinaus sind auf dem Grundstück bereits technische Vorrichtungen für Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorhanden. So können Mieter unkompliziert mehrere E-Ladesäulen errichten – optimal für den firmeneigenen Fuhrpark oder für Mitarbeiter und Kunden.

Diese durchdachte Kombination aus moderner Hallentechnik, komfortablen Büroflächen, nachhaltiger Energieoption und idealer Verkehrsanbindung machen das gesamte Objekt zu einem zukunftssicheren Gewerbestandort mit hoher Nutzungsflexibilität und Effizienz.

## Sonstiges

Die Gewerbeflächen wird provisionsfrei direkt vom Eigentümer vermietet.

Auf Wunsch können beide Gewerbeflächen zusammen angemietet werden.

Beide Einheiten sind über Durchgänge in der Hallenfläche zur Befahrung mit Gabelstapler und im Bereich der Bürofläche im 1. OG verbunden und ergeben zusammen eine Gesamtfläche von 887,32 m<sup>2</sup>.

## Lage

Das Gewerbeobjekt liegt im Rheinbacher Industrie- und Gewerbegebiet Nord II in einer hervorragend angebundenen Lage.

Die Autobahn A61 (Richtung Köln/Koblenz), die B266 nach Bonn sowie die L113 nach Meckenheim und Euskirchen sind in wenigen Minuten erreichbar.

Auch die A1 und A4 bieten eine schnelle Verbindung in die umliegenden Ballungsräume.

Eine Bushaltestelle befindet sich nur etwa 3 Gehminuten entfernt, der Bahnhof ist in rund 8 Minuten zu Fuß erreichbar – perfekt für Mitarbeiter, Kunden und Logistikpartner.

**Infrastruktur:**  
Öffentliche Verkehrsmittel



# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	15,00 kWh/(m²a)
Endenergieverbrauch Wärme	30,00 kWh/(m²a)

## Exposé - Galerie



Halle 2 Hallenfläche



# Exposé - Galerie



Halle 2 Hallenfläche



Halle 2 Hallenfläche



# Exposé - Galerie



Halle 2 Durchgang zu Halle 3



Halle 2 Labor

# Exposé - Galerie



Halle 2 Labor



Halle 2 Labor



# Exposé - Galerie



Halle 2 Flur EG



Halle 2 Pausenraum

# Exposé - Galerie



Halle 2

Halle 2 Pausenraum



Halle 2

Halle 2 WC Damen EG



Halle 2

Halle 2 Treppe EG - OG



# Exposé - Galerie



Halle 2 Büro OG



Halle 3 Hallenfläche



# Exposé - Galerie



**Halle 3**

Halle 3 Hallenfläche



**Halle 3**

Halle 3 Hallenfläche



# Exposé - Galerie



Halle 3

Halle 3 Hallenfläche



Halle 3

Halle 3 Hallenfläche



# Exposé - Galerie



Halle 3 Raum 1 EG



Halle 3 Raum 2 EG

# Exposé - Galerie



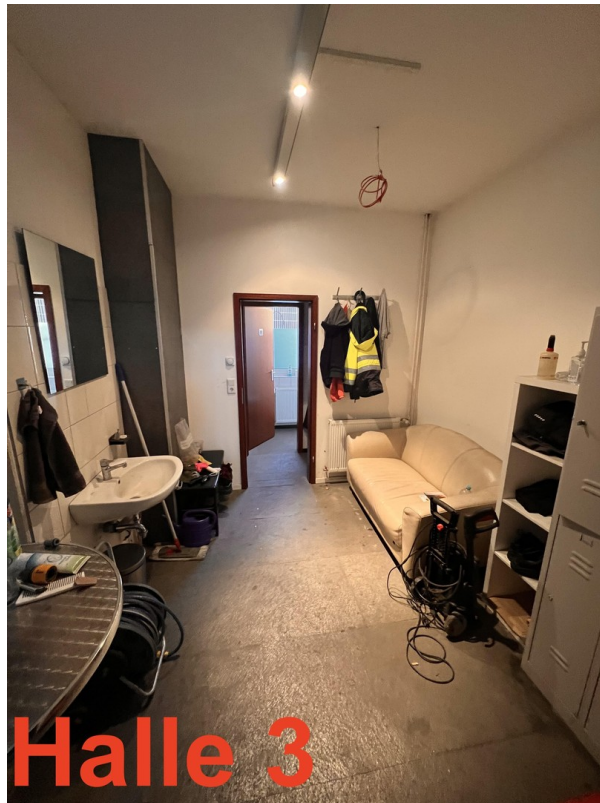
Halle 3 Küche / Büro EG



Halle 3 WC Damen EG



# Exposé - Galerie



Halle 3 Umkleide EG



Halle 3 Dusche EG

# Exposé - Galerie



Halle 3 WC Herren EG

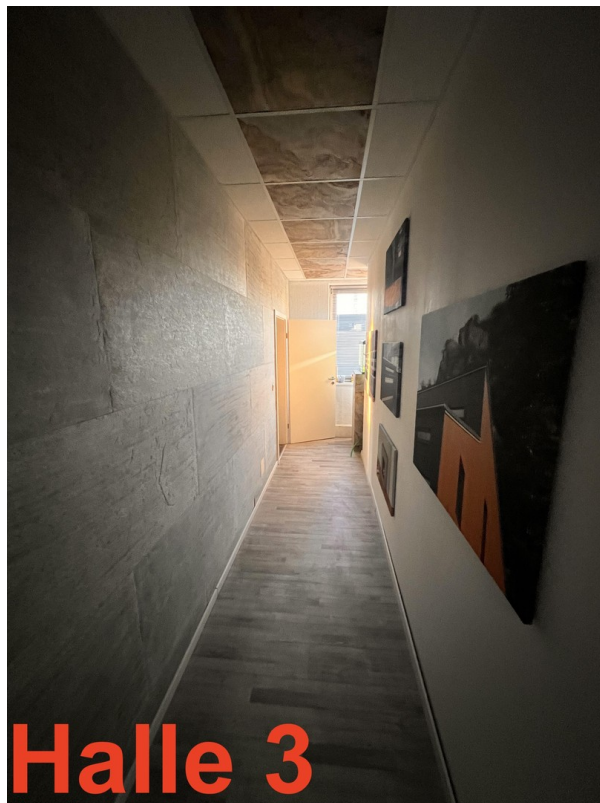


Halle 3 Treppe EG - OG

# Exposé - Galerie



Halle 3 Flur OG



Halle 3 Flur OG



# Exposé - Galerie



**Halle 3**

Halle 3 Flur OG



**Halle 3**

Halle 3 Büro 1 OG

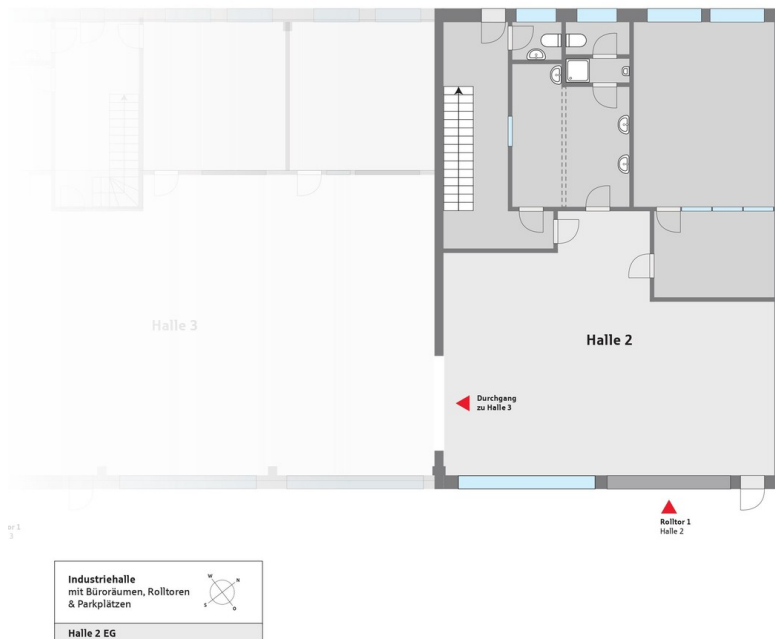
# Exposé - Galerie



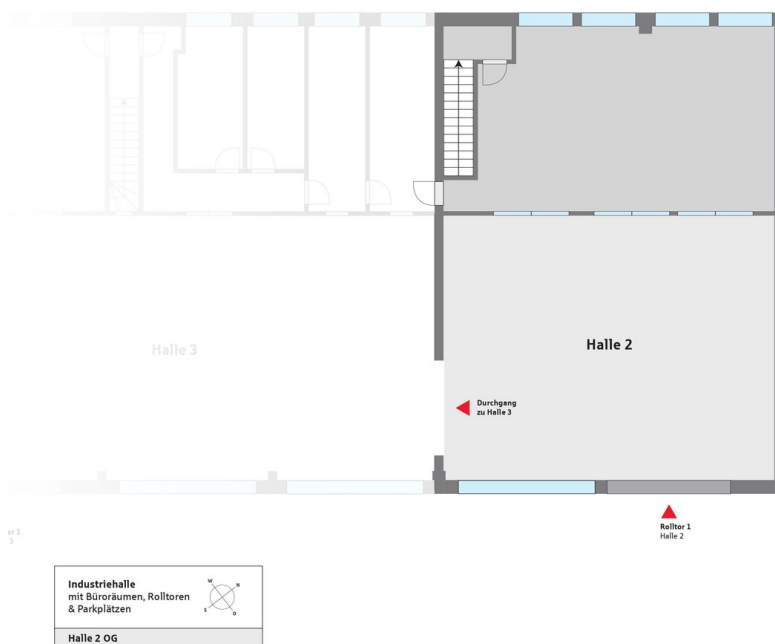
Halle 3 Büro 2 OG



# Exposé - Grundrisse

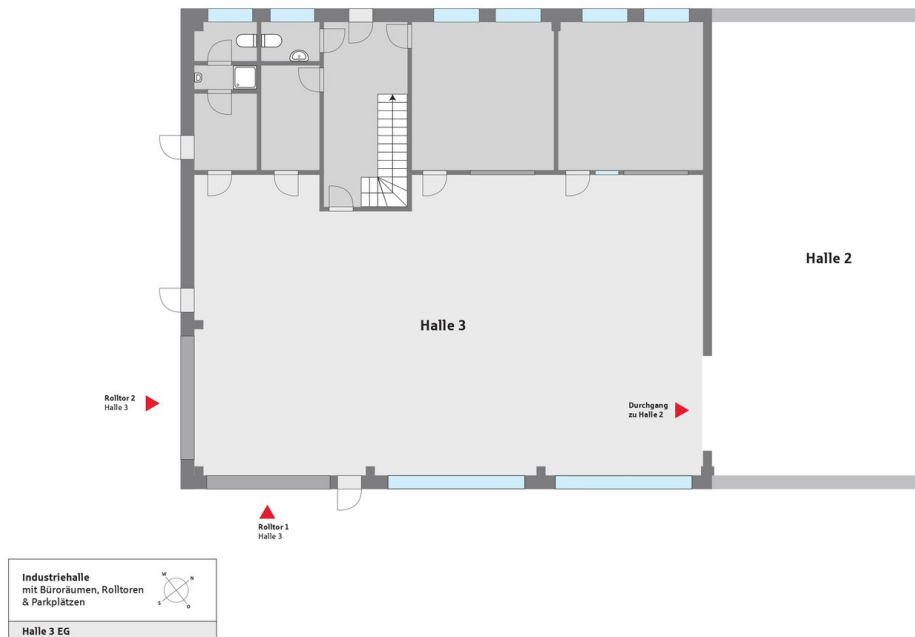


Grundriss Halle 2 EG

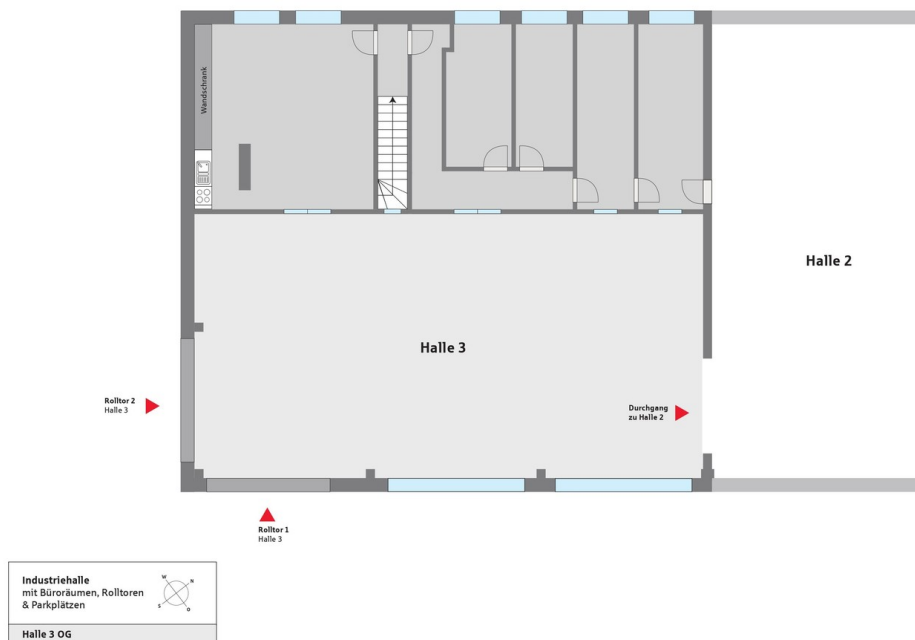


Grundriss Halle 2 OG

# Exposé - Grundrisse

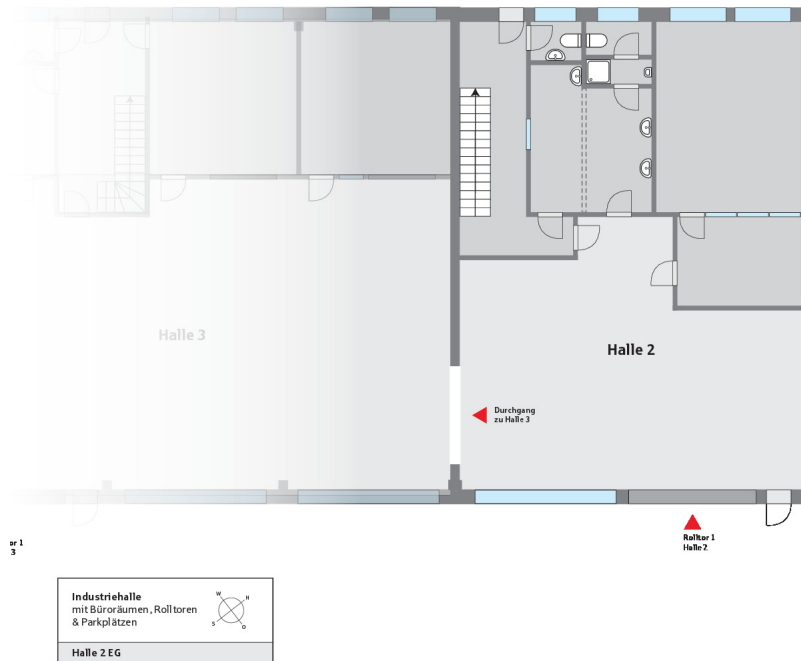


Grundriss Halle 3 EG

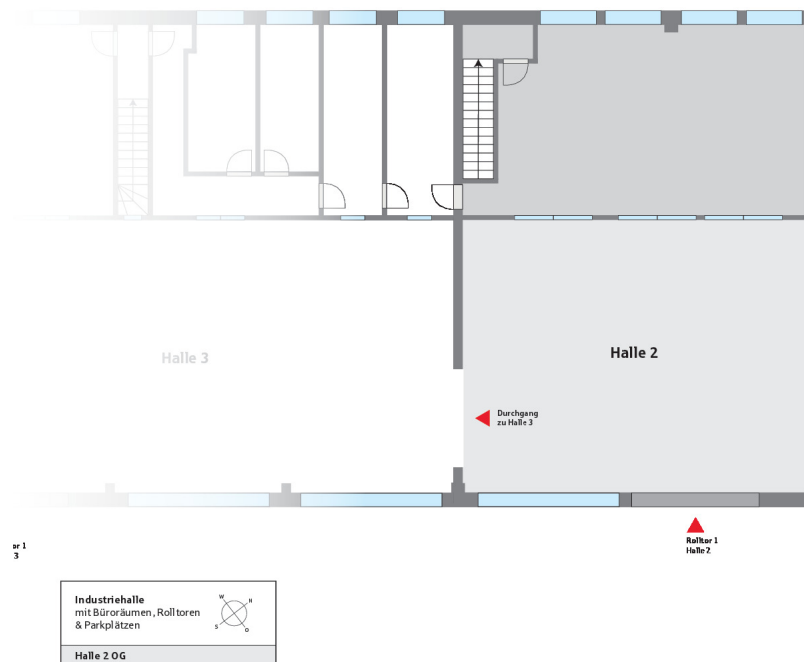


Grundriss Halle 3 OG

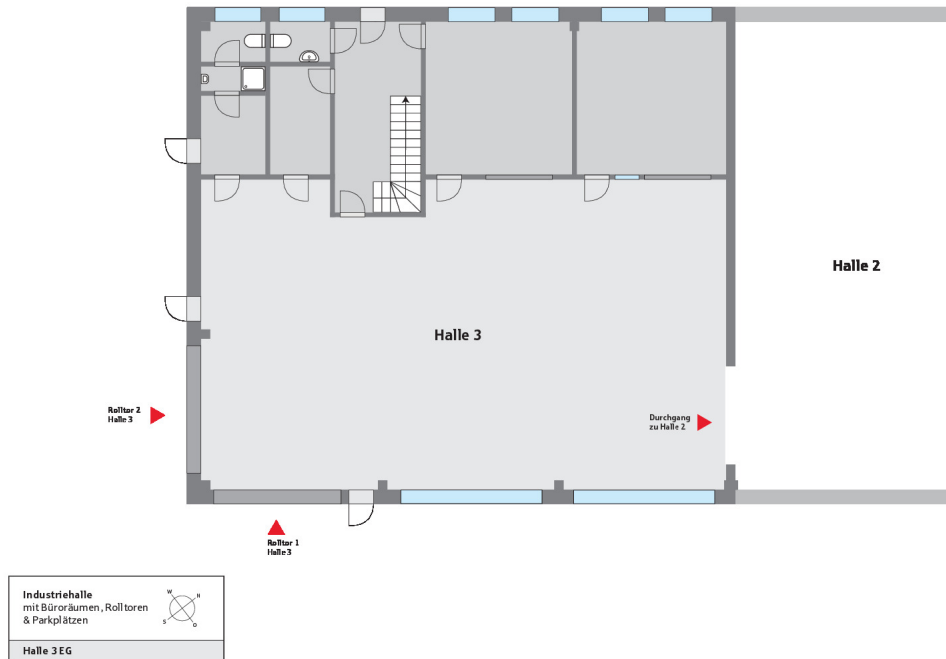
# Exposé - Grundrisse



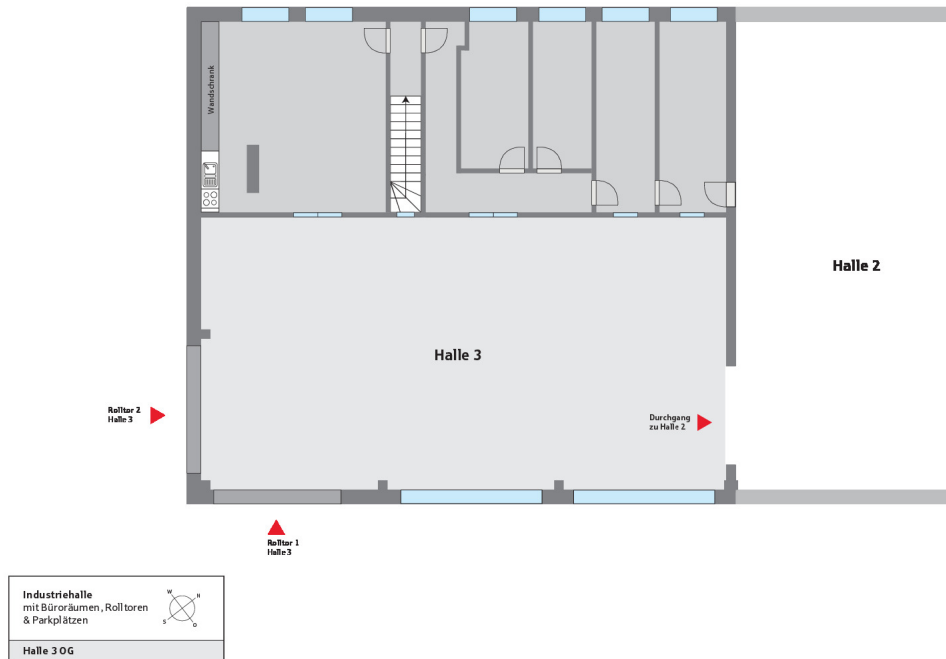
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Flächen & Mietpreise

# Fläche und Mietpreise

## Flächen

Halle 2		
Hallenfläche EG	202,37	m <sup>2</sup>
Büro / Labor EG	35,83	m <sup>2</sup>
Sozialraum	11,40	m <sup>2</sup>
Flur EG	10,21	m <sup>2</sup>
Büro OG	71,14	m <sup>2</sup>
WC-Damen EG	1,87	m <sup>2</sup>
Flur OG	3,64	m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	<b>336,46</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

EG ohne Sozialräume Gesamt:	238,20	m <sup>2</sup>
OG Räume Gesamt:	71,14	m <sup>2</sup>

Halle 3		
Hallenfläche EG	305,21	m <sup>2</sup>
Flur EG	16,09	m <sup>2</sup>
Küche EG	8,12	m <sup>2</sup>
Sozialraum EG + WC H	13,40	m <sup>2</sup>
WC Damen EG	1,90	m <sup>2</sup>
Raum 1 EG	36,56	m <sup>2</sup>
Raum 2 EG	36,07	m <sup>2</sup>
Flur OG Treppe	2,29	m <sup>2</sup>
Büro OG	41,23	m <sup>2</sup>
4 Büros OG	89,99	m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	<b>550,96</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

EG ohne Sozialräume Gesamt:	377,84	m <sup>2</sup>
OG Räume Gesamt:	131,22	m <sup>2</sup>

## Mietpreise

Halle 2	336,46 m <sup>2</sup>	8,00 EUR/m <sup>2</sup>	2.691,49 EUR/Netto
Nebenkosten	336,46 m <sup>2</sup>	1,00 EUR/m <sup>2</sup>	336,46 EUR/Netto
<b>Gesamtmiete Netto</b>			<b>3.028,14 EUR/Netto</b>

Halle 3	550,96 m <sup>2</sup>	8,00 EUR/m <sup>2</sup>	4.407,68 EUR/Netto
Nebenkosten	550,96 m <sup>2</sup>	1,00 EUR/m <sup>2</sup>	550,96 EUR/Netto
<b>Gesamtmiete Netto</b>			<b>4.958,64 EUR/Netto</b>

- PKW-Parkplätze 35,00 EUR/Netto/Stück
- Außenfläche Vorplatz ca. 174 m<sup>2</sup> 4,00 EUR/m<sup>2</sup> 696,00 EUR/Netto  
(weitere Außenflächen nach Absprache möglich)
- Anmietung der Dachfläche (ca. 900 m<sup>2</sup>) zur Montage einer PV-Anlage nach Absprache möglich.

Für weiter Infos und der Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

## Kontakt

Stefan Dentzer

Tel. 022 26 / 89 888 50

E-Mail: info@dentzer.de