

Exposé

Bürofläche in Brühl

Moderne Gewerbefläche auf zwei Ebenen – hell, offen & flexibel nutzbar



Objekt-Nr. OM-423884

Bürofläche

Vermietung: **1.890 € + NK**

Ansprechpartner:
Nocera Shima

Bahnhofstrasse 14
50321 Brühl
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2021
Etagen	2
Energieträger	Solar
Nebenkosten	493 €
Heizkosten	155 €
Summe Nebenkosten	648 €
Mietsicherheit	4.500 €

Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	01.05.2026
Zustand	saniert
Etage	1. OG
Büro-/Praxisfläche	170,00 m²
Gesamtfläche	175,00 m²
Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine hochwertige, moderne Gewerbefläche mit offener Raumstruktur auf zwei Ebenen. Die Immobilie überzeugt durch klare Architektur, viel Licht, eine hochwertige Ausstattung sowie flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Der untere Bereich eignet sich ideal für Empfang, Kundenbereich oder offene Arbeitsflächen. Über eine repräsentative Design-Treppe gelangt man in das Obergeschoss, das sich als ruhiger Arbeits-, Behandlungs- oder Präsentationsbereich nutzen lässt.

Dank der neutralen Gestaltung ist die Fläche sofort nutzbar und kann ohne großen Aufwand an verschiedene Nutzungskonzepte angepasst werden.

Ausstattung

Unterer Bereich

3 abschließbare Räume und

- Großzügige, offene Fläche
- Empfangs-, Kunden- oder Arbeitsbereich
- Abstell-/Nebenraum
- Modernes WC mit Dusche

Oberer Bereich

- Große, offene Nutzfläche
- Ruhige Atmosphäre
- Ideal für Büro, Praxis, Studio oder Schulung

Verbindung

- Architektonische Treppe mit Holzlamellen
- Repräsentative Verbindung beider Ebenen

Ausstattung

- Hochwertiger Bodenbelag in Holzoptik
- Moderne LED-Deckenbeleuchtung
- Zeitlose, helle Wandgestaltung
- Moderne Sanitäranlage
- Flexible Raumstruktur
- Gepflegter Zustand

Nutzungsmöglichkeiten

- Büro / Agentur / Kanzlei
- Praxis / Therapie / Coaching
- Studio / Schulung / Workshop
- Showroom / Ausstellung

•Dienstleistung

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Twenty2 Concept Store GmbH

Markt 22

50321 Brühl

Handelsregister: HRB104999

Registergericht: Amtsgericht Köln

Vertreten durch:

Shima Nocera

Lage

Die Gewerbefläche befindet sich in zentraler Innenstadtlage von Brühl, nur wenige Schritte vom Marktplatz entfernt. Der vordere Teil des Gebäudes liegt direkt am Markt, während der Zugang zur Büro- bzw. Praxisfläche ruhig über den rückwärtigen Eingang erfolgt. Dieser befindet sich in einer Seitenstraße, die die Innenstadt direkt mit dem Schlosspark verbindet.

Die Lage bietet eine ideale Kombination aus zentraler Erreichbarkeit und angenehmer Ruhe. Ein großer Vorteil ist der nur ca. zwei Gehminuten entfernte Belvedere-Parkplatz mit umfangreichen Parkmöglichkeiten. Der Bahnhof Brühl ist fußläufig in etwa fünf bis zehn Minuten erreichbar, ebenso befinden sich Straßenbahn- und weitere ÖPNV-Haltestellen in kurzer Distanz.

Damit ist der Standort sowohl für Kunden, Patienten als auch Mitarbeitende optimal erreichbar und eignet sich hervorragend für Büro-, Praxis- oder Dienstleistungsnutzungen.

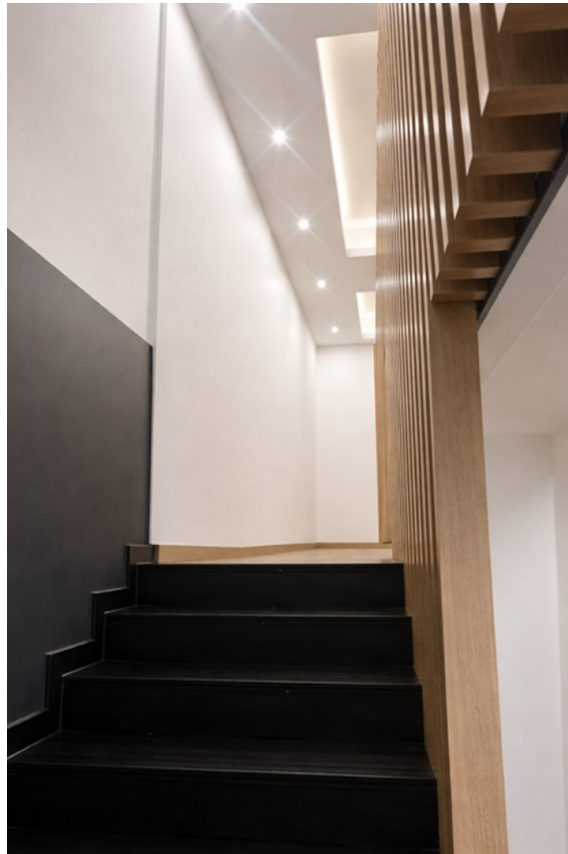
Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	10,00 kWh/(m²a)
Endenergieverbrauch Wärme	30,00 kWh/(m²a)

Exposé - Galerie



Treppenaufgang

Exposé - Galerie



Gewerberaum/ Praxisraum



Treppe

Exposé - Galerie



WC



kleiner Raum



Eingangsraum/ Empfangsraum

Exposé - Galerie



Büroraum/Praxisraum



Büroraum/ Praxisraum

Exposé - Galerie



Galerie