

# Exposé

## Bürofläche in Brühl

**Repräsentative klimatisierte Büroflächen, Gesamtfläche  
470qm, in Brühl Ost.**



Objekt-Nr. **OM-453831**

### Bürofläche

Vermietung: **4.348 € + NK**

Ansprechpartner:  
Michael Rösing

Hamburger Str. 8a  
50321 Brühl  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.08.2026
Energieträger	Solar	Zustand	renoviert
Nebenkosten	1.500 €	Büro-/Praxisfläche	470,00 m <sup>2</sup>
Heizkosten	705 €	Gesamtfläche	470,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	2.205 €	Stellplätze	15
Mietsicherheit	13.044 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ab dem 01.08.2026 stehen in einem gepflegten und hochwertigen Gewerbeobjekt in Brühl-Ost mehrere moderne Büroeinheiten zur Vermietung.

Die Büroflächen eignen sich ideal für anspruchsvolle Unternehmen, Agenturen, Dienstleister, Planungsbüros oder Verwaltungseinheiten, die Wert auf eine hochwertige Arbeitsumgebung und ein angenehmes Raumklima legen.

Stellplätze

PKW-Stellplätze können je nach Bedarf zusätzlich angemietet werden. Mietpreis ab 50 € pro Stellplatz monatlich.

Der Standort in Brühl-Ost bietet eine gute Erreichbarkeit sowie ein etabliertes gewerbliches Umfeld.

## Ausstattung

Ausstattungsmerkmale

- klimatisierte Büroräume
- hohe Decken und großzügiges Raumgefühl
- große Fensterfronten mit optimaler Nordausrichtung
- helle, gleichmäßige Belichtung ohne störende direkte Sonneneinstrahlung
- teilweise Akustikdecken
- hochwertiger Tretford-Bodenbelag
- eigene WC-Einheit je Büro
- Wasseranschluss / Teeküchenbereich vorhanden
- hochwertige Duravit-Ausstattung
- gepflegtes und repräsentatives Umfeld

Die Kombination aus großzügiger Architektur, angenehmer Lichtführung und hochwertiger Ausstattung schafft eine professionelle und zugleich sehr angenehme Arbeitsatmosphäre.

### **Fußboden:**

Teppichboden

## Lage

Das Objekt befindet sich in attraktiver Gewerbelage im etablierten Industrie- und Gewerbegebiet Brühl-Ost, Hamburger Straße 8a.

Der Standort zeichnet sich insbesondere durch seine sehr gute Verkehrsanbindung aus. Die Autobahnanschlüsse der A553 sowie die Anbindungen an die A1 und A61 sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in Richtung Köln, Bonn und das gesamte Rheinland.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Eine Straßenbahn-/ÖPNV-Haltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und ist fußläufig erreichbar. Dadurch ist der Standort sowohl für Mitarbeiter als auch für Kunden und Geschäftspartner komfortabel erreichbar.

Das gewerbliche Umfeld ist geprägt von etablierten Unternehmen, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben sowie modernen Gewerbeflächen. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und weitere infrastrukturelle Angebote befinden sich ebenfalls im näheren Umfeld.

Die Kombination aus guter Erreichbarkeit, professionellem Umfeld und hochwertiger Gebäudequalität macht den Standort besonders attraktiv für moderne Büro- und Dienstleistungsnutzungen.

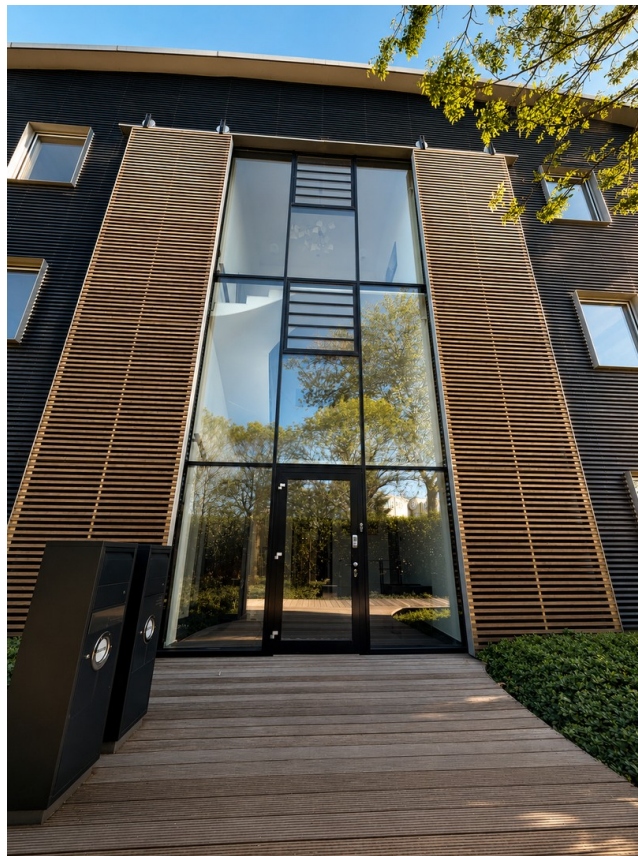
**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	80,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergieverbrauch Wärme	130,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Eingang

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Büro3, 1.OG

# Exposé - Galerie



Büro3, 1.OG



Büro4, 1.OG

# Exposé - Galerie



Büro5, 2.OG



Büro6, 2.OG

# Exposé - Galerie



Büro6, 2.OG



Büro6, 2.OG

# Exposé - Galerie

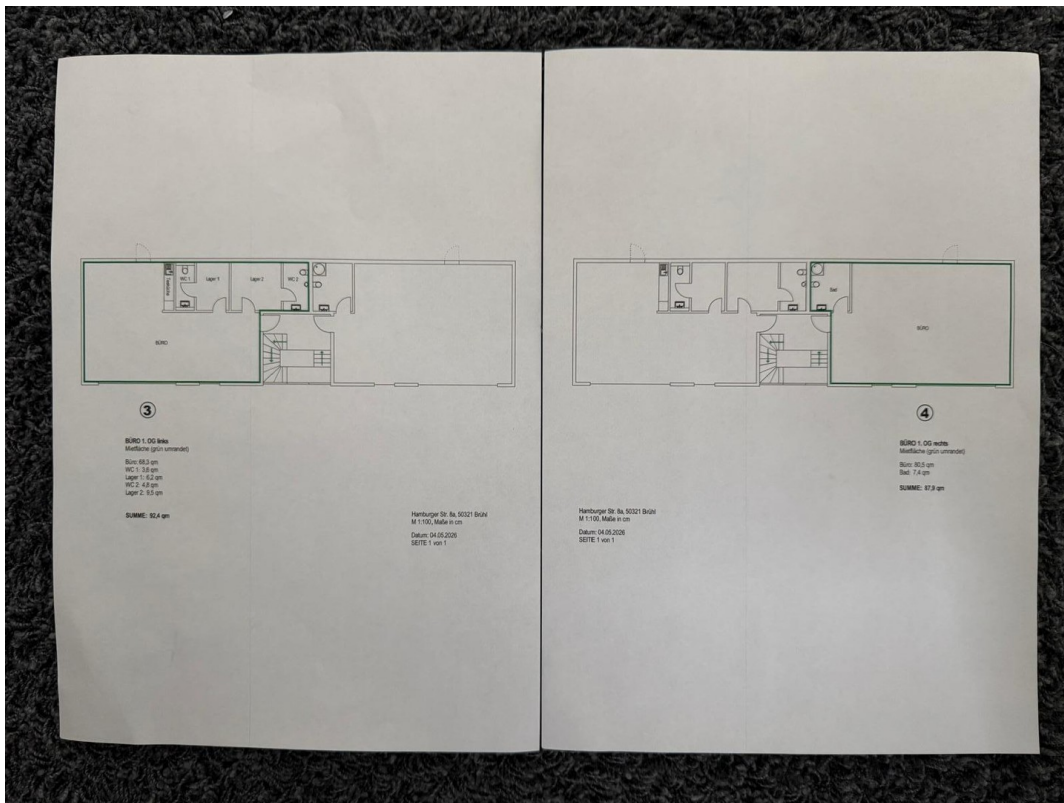
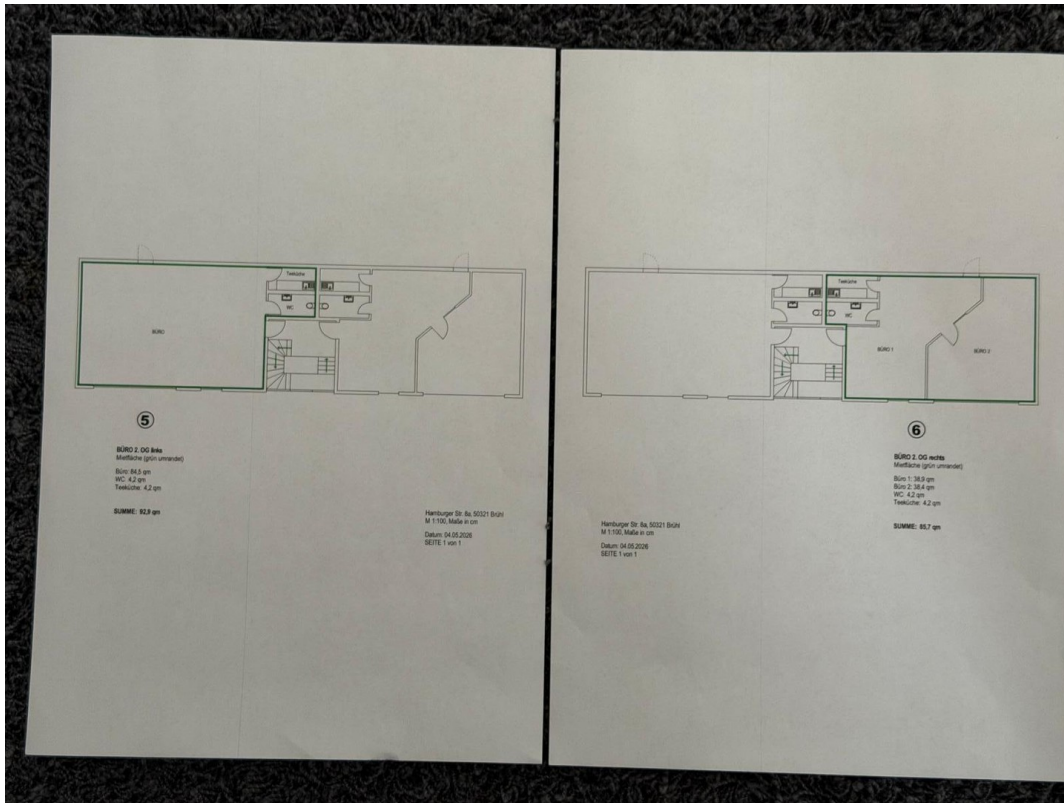


Galerie 2.OG



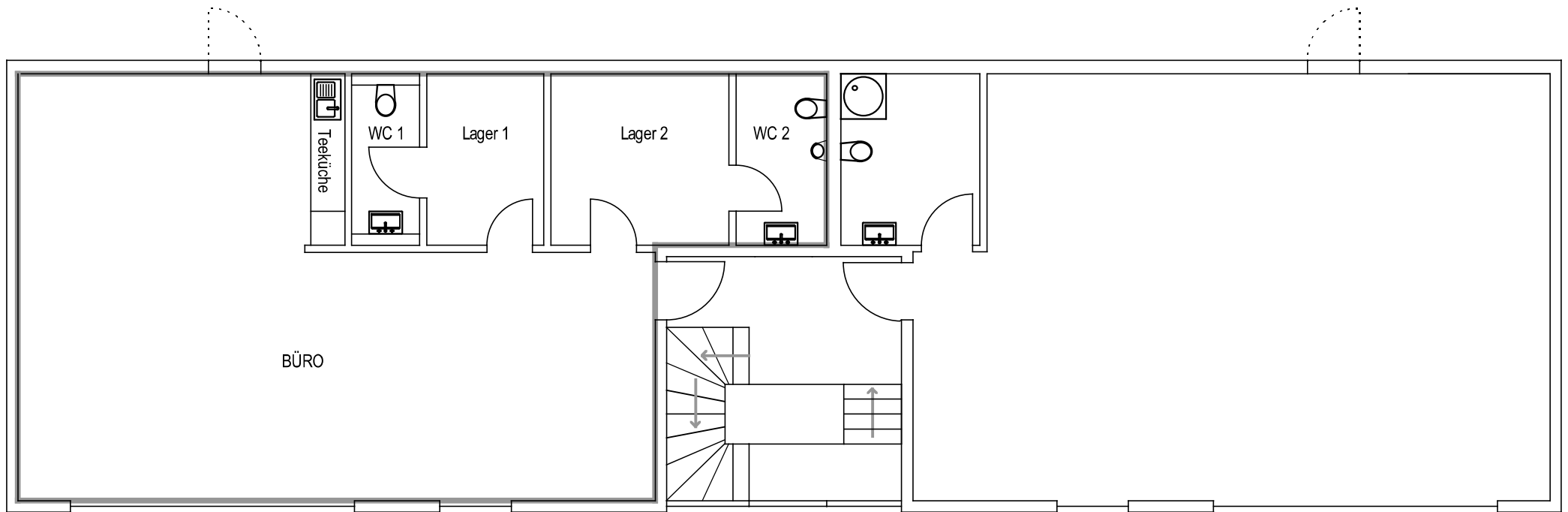
Galerie 2.OG

# Exposé - Galerie



# Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.



**3**

**BÜRO 1. OG links**

Mietfläche (grün umrandet)

Büro: 68,3 qm

WC 1: 3,6 qm

Lager 1: 6,2 qm

WC 2: 4,8 qm

Lager 2: 9,5 qm

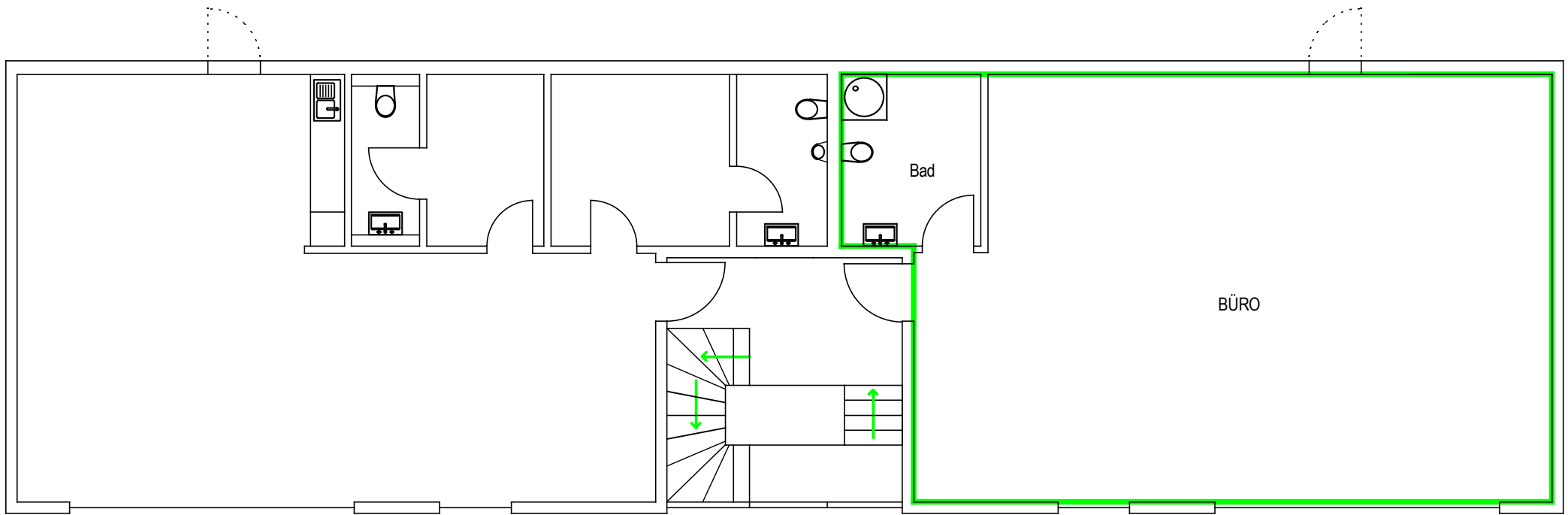
**SUMME: 92,4 qm**

Hamburger Str. 8a, 50321 Brühl

M 1:100, Maße in cm

Datum: 04.05.2026

SEITE 1 von 1



4

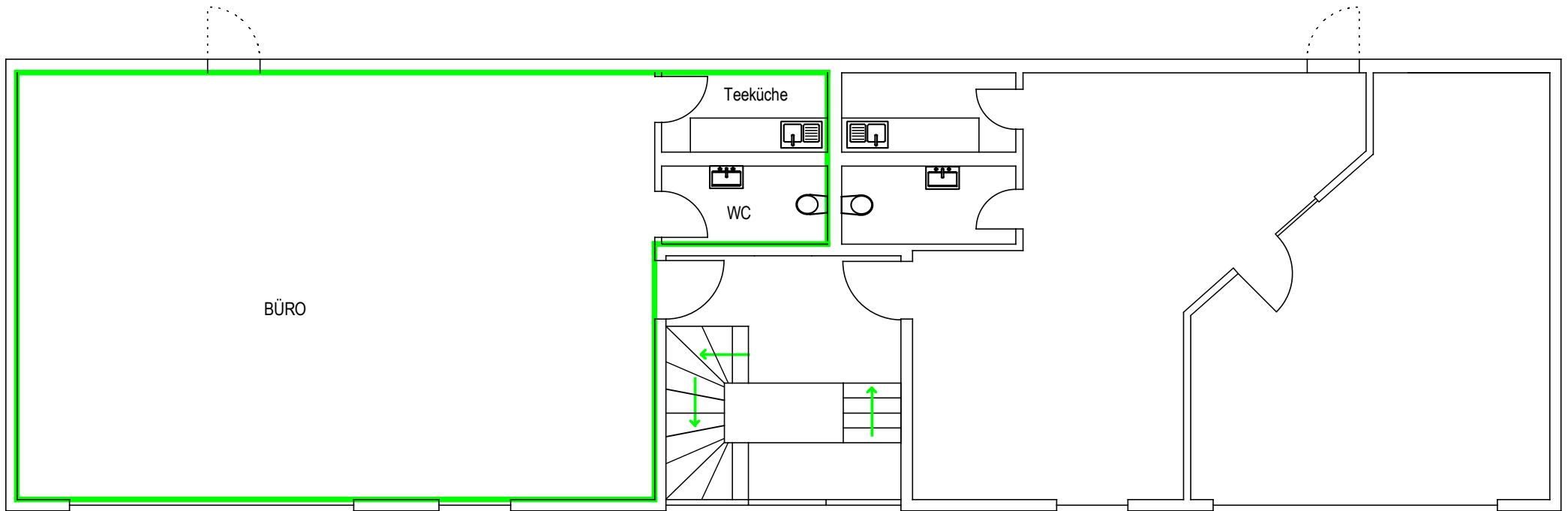
**BÜRO 1. OG rechts**  
Mietfläche (grün umrandet)

Büro: 80,5 qm  
Bad: 7,4 qm

**SUMME: 87,9 qm**

Hamburger Str. 8a, 50321 Brühl  
M 1:100, Maße in cm

Datum: 04.05.2026  
SEITE 1 von 1



**5**

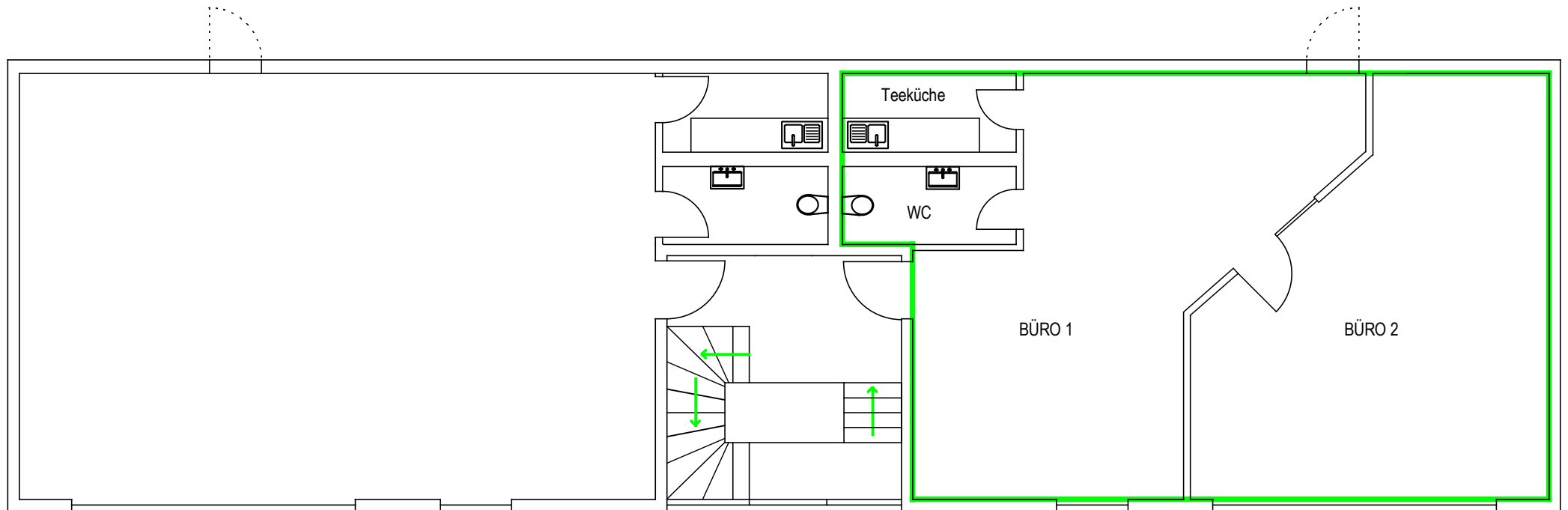
**BÜRO 2. OG links**  
Mietfläche (grün umrandet)

Büro: 84,5 qm  
WC: 4,2 qm  
Teeküche: 4,2 qm

**SUMME: 92,9 qm**

Hamburger Str. 8a, 50321 Brühl  
M 1:100, Maße in cm

Datum: 04.05.2026  
SEITE 1 von 1



6

**BÜRO 2. OG rechts**  
Mietfläche (grün umrandet)

Büro 1: 38,9 qm  
Büro 2: 38,4 qm  
WC: 4,2 qm  
Teeküche: 4,2 qm

**SUMME: 85,7 qm**

Hamburger Str. 8a, 50321 Brühl  
M 1:100, Maße in cm

Datum: 04.05.2026  
SEITE 1 von 1