

# Exposé

## Bürofläche in Brühl

**Moderne Loftbüros in hochwertiger Architektur ab 86m<sup>2</sup>  
bis 93m<sup>2</sup> ab 9,25€/m<sup>2</sup>**



Objekt-Nr. OM-454006

### Bürofläche

Vermietung: **796 € + 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	274 €	Etage	2. OG
Heizkosten	129 €	Büro-/Praxisfläche	86,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	403 €	Gesamtfläche	86,00 m <sup>2</sup>
Mietsicherheit	2.379 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Moderne Loft-Büros in hochwertiger Architektur – flexibel ab ca. 85,7 m<sup>2</sup> bis 92,9 m<sup>2</sup>

In einem architektonisch außergewöhnlichen Gewerbeobjekt bieten wir ab sofort repräsentative Büroflächen mit modernem Loftcharakter zur Vermietung an. Die hellen, offen gestalteten Einheiten überzeugen durch ihre hochwertige Architektur, große Fensterflächen, stilvolle Materialien sowie ein exklusives Arbeitsumfeld.

Die Büroflächen können flexibel angemietet werden:

- einzelne Büros ab ca. 85,7 m<sup>2</sup>
- bis ca. 92,9 m<sup>2</sup> pro Einheit
- oder kombiniert als größere zusammenhängende Büroflächen bzw. komplette Etagen.

Highlights:

- repräsentativer Eingangsbereich
- lichtdurchflutete Räume mit Loftcharakter
- moderne Architektur mit hochwertiger Fassadengestaltung
- angenehme Arbeitsatmosphäre
- flexible Nutzungsmöglichkeiten
- gute Erreichbarkeit und Stellplätze vorhanden

Mietkonditionen:

- Kaltmiete: 9,25 € / m<sup>2</sup> zzgl. gesetzlicher MwSt.
- Nebenkosten: 4,70 € / m<sup>2</sup> zzgl. gesetzlicher MwSt.

Ideal geeignet für Unternehmen, Agenturen, Planungsbüros, Dienstleister oder anspruchsvolle Gewerbemietler, die Wert auf ein besonderes Umfeld legen.

Die Daten sind beispielhaft für das Büro von 85,7qm.

Weitere Informationen und Besichtigungstermine gerne auf Anfrage.

## 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.

## **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.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	85,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergieverbrauch Wärme	130,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

