

# Exposé

## Bürofläche in Rheinbach

**Moderne Bürofläche Rheinbach repräsentativ & sofort  
verfügbar opt. Lagerhalle Büro**



Objekt-Nr. OM-454260

### Bürofläche

Vermietung: **1.152 € + NK**

Ansprechpartner:  
Vitali Repel

Emmy-Noether-Str. 4  
53359 Rheinbach  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Strom	Büro- /Praxisfläche	90,00 m <sup>2</sup>
Nebenkosten	100 €	Gesamtfläche	96,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	100 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	3.456 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung stehen eins oder zwei hochwertige Büroeinheiten mit jeweils ca. 96 m<sup>2</sup> Fläche im 2. Obergeschoss eines modernen Neubaus (Baujahr 2025). Die Büros befinden sich im neuen Gewerbegebiet von Rheinbach und überzeugen durch ihre repräsentative Architektur, moderne Ausstattung sowie eine hervorragende Verkehrsanbindung.

Die Büroflächen verfügen über drei helle Räume, ein modernes WC mit Dusche sowie bodentiefe Fenster mit elektrischen Raffstores, die für eine angenehme Arbeitsatmosphäre und viel Tageslicht sorgen. Mit einer Deckenhöhe von ca. 3,20 m entsteht ein großzügiges und modernes Raumgefühl.

Zur hochwertigen Ausstattung zählen unter anderem:

Glasfaseranschluss für schnelles Internet

Fußbodenheizung

Vorbereitung für Klimaanlage

Energieeffiziente Bauweise nach KfW 40EE

Hochwertige Materialien und moderne Ausführung

Die Büros können auf Wunsch möbliert übernommen werden und eignen sich ideal für Unternehmen, Kanzleien, Agenturen oder Dienstleister, die Wert auf einen professionellen und repräsentativen Standort legen.

Die Lage bietet eine optimale Infrastruktur: Bahnhof, Einkaufsmöglichkeiten sowie die Autobahnanbindung befinden sich in direkter Nähe.

Highlights auf einen Blick:

ca. 96 m<sup>2</sup> Bürofläche

3 Räume

WC mit Dusche

Obergeschoss

Bodentiefe Fenster mit Raffstores

Glasfaseranschluss

Fußbodenheizung

Klimaanlage vorbereitet

KfW 40EE Standard

Baujahr 2025

Sofort verfügbar

Zwei Büroeinheiten verfügbar

Optional möbliert

Repräsentatives Umfeld im neuen Gewerbegebiet Rheinbach.

Zusätzlich zur angegebenen Miete fällt die gesetzliche Mehrwertsteuer an.

Auf Wunsch kann eine oder mehrere Lagerhallen angemietet werden.

Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen Besichtigungstermin.

## **Ausstattung**

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Gäste-WC

## **Lage**

**Infrastruktur:**

Apotheke, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

