

# Exposé

## Bürofläche in Köln

**Maklerfrei, Butzweilerhof, chic möblierte 192qm à  
16,00€/warm**



**Objekt-Nr. OM-241109**

### Bürofläche

Vermietung: **2.776 € + NK**

Ansprechpartner:  
Reinhard Barthel  
Telefon: 0157 85023131  
Mobil: 0178 8267386

Richard-Byrd-Str. 18  
50829 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|                   |            |                    |                       |
|-------------------|------------|--------------------|-----------------------|
| Baujahr           | 1999       | Zustand            | renoviert             |
| Etagen            | 2          | Etage              | 1. OG                 |
| Energieträger     | Gas        | Büro-/Praxisfläche | 177,00 m <sup>2</sup> |
| Summe Nebenkosten | 287 €      | Gesamtfläche       | 192,00 m <sup>2</sup> |
| Mietsicherheit    | 10.938 €   | Stellplätze        | 3                     |
| Übernahme         | ab Datum   | Heizung            | Zentralheizung        |
| Übernahmedatum    | 01.04.2024 |                    |                       |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Mieter für ein mit neuen Hebe-Schreibtischen und Cuben eingerichtetes Co-Working-Center gesucht.

Ideal für Start-Up-Szene oder Niederlassungs-Neugründung mit 9-12 Mitarbeitern, die direkt loslegen wollen.

Sie nutzen ein Großraumbüro (Siehe Layout 1.33) mit 144qm und einen fertig eingerichteten 8er-Seminarraum (1.28) von 33qm, insgesamt 177qm Bürofläche zuzüglich 15qm Gemeinschaftsfläche. Mietpreis:  $192\text{qm} \times 14,50\text{€} = 2.776,00\text{€} + 1,50\text{€}$  Nebenkosten  $287,00\text{€}$ , =  $3.064,00\text{€} + 19\%$  USt. =  $3.646,00\text{€}$  Warmendpreismiete.

Drei Parkplätze mit je  $40,00\text{€}/\text{Monat} + 19\%$  USt. anmietbar.

Mietvertrag: unbefristet, Kündigung 3 Monate zum Monatsende, fairer Vertrag von Haus- und Grund, 3 Monate Kautions, Bankabbuchung.

In der neu eingerichteten Küche mit zwei großen TK-Schränken bereiten Sie Ihren Lieblingskaffee auf einem WMF950S-Kaffeautomaten zu.

Internet etc.

Es gibt auf dem OG ein leistungsfähiges, kostenlos nutzbares WLAN, darüber hinaus an jedem Fenster einen Doppel-RJ45-CAT7-Anschluss zum Telefon-Serverschrank. In dem endet eine Glasfaserleitung von NetCologne.

Parkplätze:

Auf dem Gelände sind bis zu 3 Parkplätze zu je EUR 40,00/Stellplatz nutzbar, es gibt vor dem Haus viele öffentliche Parkflächen und 300 m entfernt ein Parkhaus mit 500 Stellplätzen. An zwei E-Ladestationen laden Sie bzw. Ihre Mitarbeiter Ihre E-Autos für  $0,30\text{€}/\text{kW} + 19\%$  USt. auf, wir sind durch eine PV-Anlage von 100 kWp stromautark. Es gibt 10 abschließbare Fahrradstellplätze.

Anschluss an ÖPNV und Infrastruktur:

Die Immobilie ist sehr gut angeschlossen und mit allen Verkehrsmitteln hervorragend zu erreichen.

## Ausstattung

Ausstattung

Die Ausstattung der Büroflächen ist zeitgemäß.

\* Renovierungszustand: Hausflur, Innenflure und Küche sowie alle übrigen Büros wurden neu weiß gestrichen, sind mithin bezugsfertig.

\* In den Odenwald-Rasterdecken sind in allen Flächen aktuell neue dimmbare LED-Leuchten mit je 40 Watt, ausgewählt im Farbton und Helligkeit für EDV-Arbeitsplätze

\* Die Fenster haben außen blickdichte Rollläden, innen sind überwiegend zusätzliche Jalousien anmontiert.

\* Elektro: Unter jedem einzelnen Fenster befinden sich jeweils fünf Schuko-Steckdosen, mithin mindestens 10 Stück pro Büroraum, Ausstattung mit FI-Schalter.

\* Der Boden wurde mit dem Schweizer Fobromont-Kugelgarn-Boden neu belegt.

Weitere Verbesserungen für die Mieternutzung:

\* Für die Mieterschaft gibt es zwei Auto-E-Ladestationen.

\* Das Haus ist mit einer Solar-PV-Anlage von 100 kWp auf dem Dach ausgestattet, das Haus soll stromautark werden.

**Fußboden:**

Teppichboden

**Weitere Ausstattung:**

Fahrstuhl, Einbauküche, Barrierefrei

**Sonstiges**

Besichtigungstermine

Mo-Fr 07:00-17:00 Uhr möglich, nach Vereinbarung auch kurzfristig am Wochenende,

Kurzfristig in 45 Minuten möglich

Anrufen: +49 (1578) 50 23 13 1

\* Sie mieten fair vom private Vermieter ohne Maklergebühren. Mietvertrag flexibel nach Absprache gestaltbar.

Über uns: Wir verwalten seit 1999 nur eine Immobilie, dieses zweistöckige Büro- und Lagerhaus in 50829 Köln-Butzweilerhof (OT Ossendorf). Wir versuchen, freundlich und engagiert bei unserer Mieterschaft deren Geschäftsmodell erfolgreich zu unterstützen, und das klappt auch!

Impressum:

Barthel RBS18 eGbR (kein gewerblicher Vermieter, eingetragen Amtsgericht Köln im GsR 199)

Verantwortlich: Julika Barthel

mail@rbs18.de & info@rlb-koeln.de +49 (178) 82 67 38 6 & +49 (1578) 50 23 13 1

Richard-Byrd-Str. 18

50829 Köln-Butzweilerhof

Geschäftsführer: Julika Barthel & Richarda Barthel

UST-ID: (FA Köln-Nord DE171934648)

**Lage**

Lage

Mitten im angesagten Kölner Medienzentrum,

Top-Verkehrsanbindung, besser geht es kaum:

\* Im BAB-Kreuz Köln-Nord gelegen

\* Zur BAB Köln-Nord 400 m

\* Zur Endhaltestelle Linie 5: 600 m

damit zum Neumarkt in 25 Minuten

\* Zum Bus 129: 300 m

\* mit dem PKW zum:

-HBF in 25 Minuten

-Airport Köln-Bonn in 25 Minuten

-nach Düsseldorf in 35 Minuten

Parken:

\* öffentliche kostenlose Parkstreifen gegenüber dem Grundstück,

\* Parkplätze am Haus auch anmietbar 40 €/Monat+ 19%UST

\* zwei Parkhäuser in 300 m Entfernung

Verpflegung:

\* mehrere offene Firmenkantinen, Bistros und Bäckerei sind fußläufig zu erreichen,

\* Aldi-Filiale 500 m entfernt,

\* Motorworld, gutes Steakhaus im Flughafengebäude Butzweilerhof,

\* Öffentlich zugängliche Kantine von den RTL-Studios in 200 m

\* Zur Kantine im IKEA-Haus 600 m,

Umfeld:

Im Gewerbegebiet gibt es eine Vielzahl interessanter Medienfirmen (MMC im Coloneum, Endemol, Big-Brother-Camp), Versicherungen, UPS 300 m, Sparkassen-Verwaltung, mittelständische Unternehmen, FEGRO 400 m, IKEA 600 m

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                           |                   |
|---------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp         | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum          | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch Strom | 29,00 kWh/(m²a)   |
| Endenergieverbrauch Wärme | 44,00 kWh/(m²a)   |

## Exposé - Galerie



Co-Working-Area (1)

# Exposé - Galerie



Co-Working-Cuben (5 Stück) (2)



Cubus mit 49"-Monitor (3)

# Exposé - Galerie



Desks mit 49"-Monitor (4)



Co-Working-Area (5)

# Exposé - Galerie



Co-Working-Area (6)



Co-Working-Area (7)

# Exposé - Galerie



Co-Working-Area (8)



Co-Working-Area (9)

# Exposé - Galerie



Co-Working-Area (10)



Co-Working-Area (11)

# Exposé - Galerie



8er Seminarraum mit Medien (1)



8er Seminarraum mit Medien (2)

# Exposé - Galerie



Küche (1)



Küche (2)

# Exposé - Galerie



Küche (3)

# Exposé - Grundrisse



Orange Fläche 1..11+1.12+1.13