

# Exposé

## Bürofläche in Rheinbach

### Repräsentative Büroflächen zu vermieten in Rheinbach gegenüber vom Ärztehaus



Objekt-Nr. **OM-326876**

#### Bürofläche

Vermietung: **2.470 € + NK**

Mobil: 0176 32487662

Keramikerstrasse 59  
53359 Rheinbach  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2010	Etage	1. OG
Etagen	1	Büro-/Praxisfläche	190,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas	Gesamtfläche	390,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	Nach Vereinbarung	Stellplätze	8
Zustand	Neuwertig	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Moderne, helle und hochwertige Büroflächen in erstklassiger Lage von Rheinbach gegenüber des Ärztehauses zu vermieten.

Kaltmiete: 13,00 €/m<sup>2</sup>

Nebenkosten-Vorauszahlung: 2,10 €/m<sup>2</sup>

Bürofläche: Eine Einheit oder gesamte Etage

Einheit OG rechts: ca. 200 m<sup>2</sup> (zusätzliches Büro in der Mitte)

Einheit OG links: ca. 190 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche OG: ca. 390 m<sup>2</sup>

Jede Einheit verfügt über getrennte Stromzähler und über separate Wärmemengenzähler. Ebenso hat die Einheit eine Alarmanlage und Fenster mit Sicherheits- und Sonnenschutzverglasung. Die Räumlichkeiten sind mit einem durchgängigen Doppelboden und abgehängten Decken ausgestattet. Außerdem sind eine EDV-Verkabelung, getrennte EDV-Stromkreise, Telefonverkabelung und Elektroinstallation vorhanden. Ein bereits vorhandener Glasfaseranschluss im Haus sichert eine schnelle Internetverbindung. Der Boden aus Naturstein im Eingangsbereich wirkt hochwertig und verleiht eine exklusive Note.

Lassen Sie sich dieses außergewöhnliche Angebot nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin vor Ort.

Es können pro Einheit je vier PKW-Stellplätze direkt am Objekt angemietet werden.

Bitte betrachten Sie diese Beschreibung als Vorabinformation.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

## Sonstiges

Wir freuen uns auf Ihren Anruf unter:

Telefon: 02226 8376468

Mobil: 0176 32487662

oder per E-Mail unter: [Keramikerstrasse-59@online.de](mailto:Keramikerstrasse-59@online.de)

Auf Anfrage senden wir Ihnen gerne weitere Informationen zu und vereinbaren mit Ihnen einen Besichtigungstermin vor Ort.

Alle Preise zzgl. der ges. gelt. MwSt. (z.Zt. 19%). Die Immobilie wird privat vermarktet - es fällt KEINE Maklerprovision an.

Alle Angaben und Daten wurden nach bestem Wissen erstellt, es wird jedoch keine Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit übernommen. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Mietvertrag.

## Lage

Die Immobilie befindet sich im Herzen der beliebten Stadt Rheinbach an der Keramikerstraße in erstklassiger Verkehrslage, am Rande des Wohngebietes am Blümlingspfad und unmittelbar angrenzend an das Hochschulviertel. Die unmittelbare Nähe zum Ärztehaus Rheinbach, der Bäckerei Mauel mit Backshop und Café, der Hochschule Bonn-Rhein-Sieg und dem Gründungs- und Technologiezentrum steigert die Anziehungskraft dieses Standortes

zusätzlich. Künftigen Nutzern stehen moderne Büroflächen zur Verfügung, welche die besten Voraussetzungen zum professionellen Arbeiten bieten.

Das Gebäude liegt in der Nähe der B 266 und ist von dort sehr gut erreichbar. Optimale überörtliche Verkehrsanbindungen zur Bundesstadt Bonn mit dem PKW ca. 18 km, zur Kreisstadt Euskirchen ca. 12 km und zum Autobahnanschluss (A61 Koblenz-Mönchengladbach) nur 2 km, Köln und der Flughafen Köln/Bonn sind gut zu erreichen.

Ebenfalls ist der öffentliche Nahverkehr ideal ausgebaut und erreichbar. Der Bahnhof Rheinbach befindet sich in fußläufiger Nähe zum Gebäude und sorgt für eine gute Verbindung nach Euskirchen und Bonn. Die Buslinien 805, 846 und 813 „Stadthüpfer“ halten unmittelbar vor dem Objekt.

Die Attraktivität des Gebäudes für Firmen, Mitarbeiter und Besucher resultiert aus der gelungenen Symbiose von anspruchsvoller Architektur des Gebäudes und bester Verkehrsanbindung, hervorragender Infrastruktur und vorzüglicher Lage des Objektes:

- ideale Auffindbarkeit
- zentrale und dennoch absolut ruhige Lage
- hervorragende Verkehrsanbindung
- kurze Wege in alle Richtungen
- attraktives Umfeld
- hervorragende Infrastruktur

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	1,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergiebedarf Wärme	1,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Seitenansicht des Gebäudes

# Exposé - Galerie



Haupteingang Keramikerstr. 59

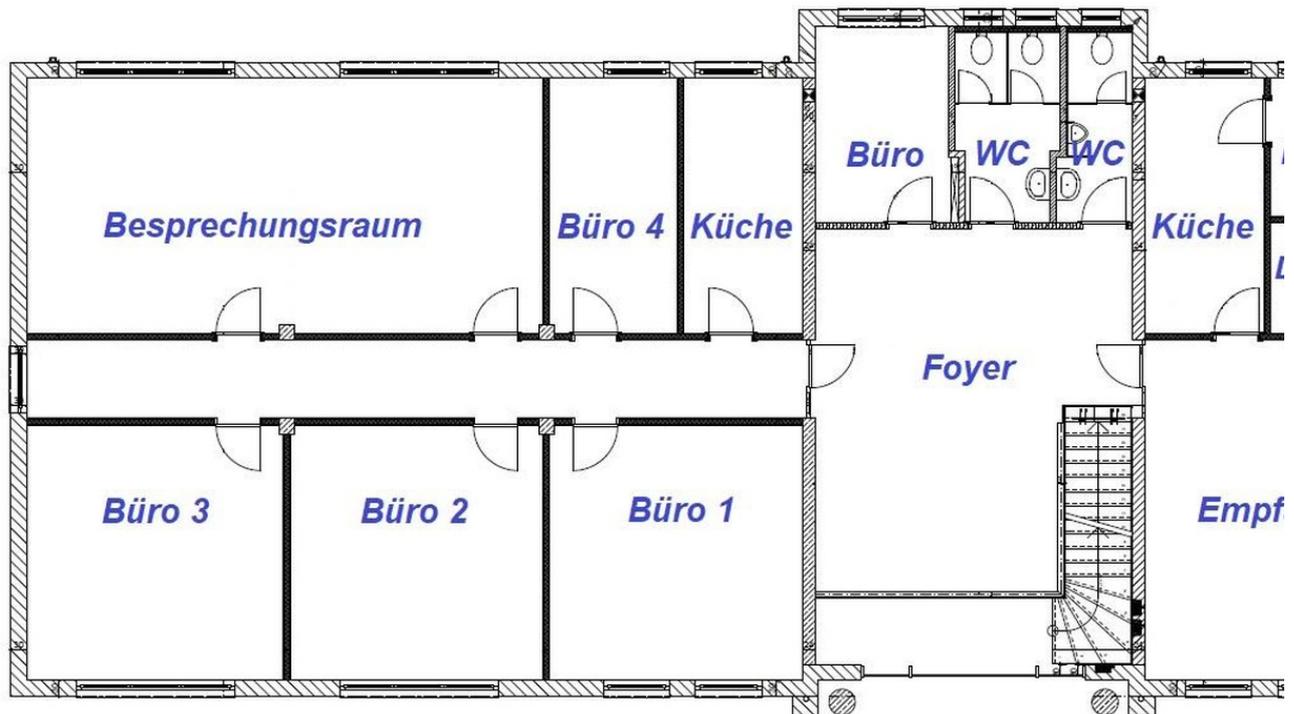


Foyer / Eingangsbereich



Moderne WC-Räume

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Grundrisse

