Erbengemeinschaft C. Kruse & A. Thurm
bestehend aus Herrn Christian Kruse, Frau Alexandra Thurm
Max-Planck-Str. 2
50858 Köln
Tel.: 0221/957 59 216
Fax: 0221/957 59 565

E X P O S É

V E R M I E T U N G

Moderne Büros im Gewerbegebiet Köln-Marsdorf



Max-Planck-Straße 4
50858 Köln-Marsdorf

Erbengemeinschaft C. Kruse & A. Thurm
bestehend aus Herrn Christian Kruse, Frau Alexandra Thurm
Max-Planck-Str. 2
50858 Köln
Tel.: 0221/957 59 216
Fax: 0221/957 59 565

Vermietung Büroflächen

Lage

Gute Verkehrslage mit schneller Erreichbarkeit der Autobahnen (A1 / A4 / A57 / A61) und der Bundesstraße B264 (Dürener Straße).
Der Militärring stellt eine hervorragende Verbindung zu allen Kölner Stadtteilen dar und ist ca. 2 Minuten vom Objekt entfernt.



Die nächste Haltestelle (Köln-Marsdorf) der öffentlichen Verkehrsmittel befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Objekt. Von hier aus bestehen regelmäßige Verbindungen in das Zentrum sowie in die benachbarten Gemeinden und Städte.

Erbengemeinschaft C. Kruse & A. Thurm
bestehend aus Herrn Christian Kruse, Frau Alexandra Thurm
Max-Planck-Str. 2
50858 Köln
Tel.: 0221/957 59 216
Fax: 0221/957 59 565

Vermietung Büroflächen

Eingangsbereich und Büroflächen



Der attraktive Eingangsbereich und die modernen Büroflächen wurden unter dem Aspekt der Funktionalität erstellt. Die lichtdurchfluteten Räume sind mit außenliegenden Jalousien ausgestattet und mit einem PVC-Designboden in Holzoptik ausgelegt. Jede Büroeinheit ist mit einer Klingel-/Gegensprechanlage sowie einem Türöffner ausgestattet, die unmittelbar mit dem Hauseingang verbunden sind.





Erbengemeinschaft C. Kruse & A. Thurm
bestehend aus Herrn Christian Kruse, Frau Alexandra Thurm
Max-Planck-Str. 2
50858 Köln
Tel.: 0221/957 59 216
Fax: 0221/957 59 565

Vermietung Büroflächen

Gebäude



Das freistehende, voll unterkellerte, viergeschossige Bürogebäude wurde 1972 fertiggestellt und im Jahre1999 komplett saniert. Das äußere Erscheinungsbild ist durch die großflächigen Fensterbänder geprägt. Das Gebäude verfügt über ein repräsentatives Foyer mit direktem Zugang zum Aufzug und Treppenhaus.

Mietflächen 1. Obergeschoss

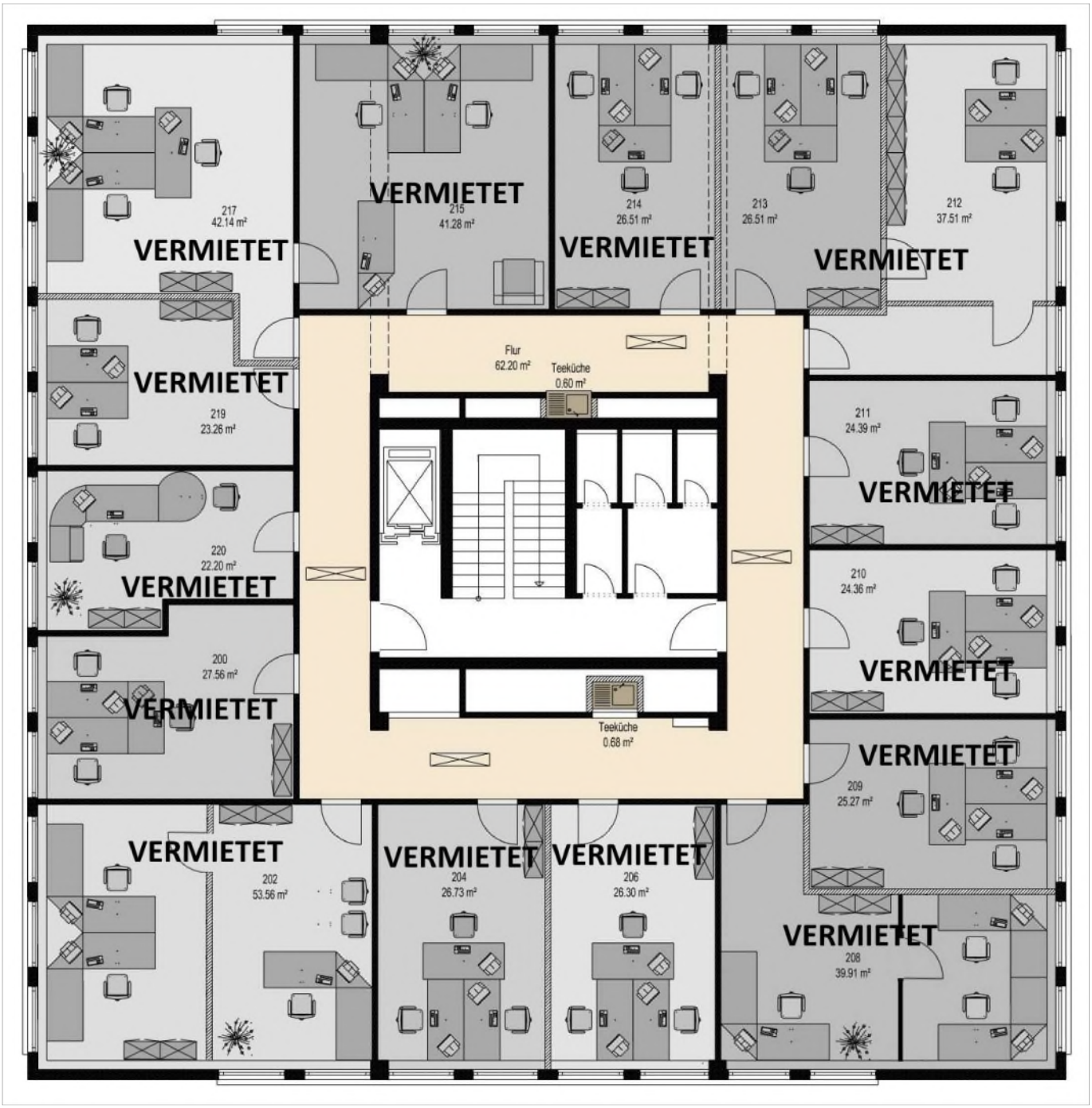
Aufstellung der Einzelbüros im 1. Obergeschoss:

~~Büro Nr. 200~~	**vermietet**	~~27,56 m²~~
~~Büro Nr. 202~~	**vermietet**	~~53,56 m²~~
~~Büro Nr. 204~~	**vermietet**	~~26,73 m²~~
~~Büro Nr. 206~~	**vermietet**	~~26,30 m²~~
~~Büro Nr. 208~~	**vermietet**	~~39,91 m²~~
~~Büro Nr. 209~~	**vermietet**	~~25,27 m²~~
~~Büro Nr. 210~~	**vermietet**	~~24,36 m²~~
~~Büro Nr. 211~~	**vermietet**	~~24,39 m²~~
~~Büro Nr. 212/213~~	**vermietet**	~~64,02 m²~~
~~Büro Nr. 214~~	**vermietet**	~~26,51 m²~~
~~Büro Nr. 215~~	**vermietet**	~~41,28 m²~~
~~Büro Nr. 217~~	**vermietet**	~~42,14 m²~~
~~Büro Nr. 219~~	**vermietet**	~~23,26 m²~~
~~Büro Nr. 220~~	**vermietet**	~~22,20 m²~~

Erbengemeinschaft C. Kruse & A. Thurm
bestehend aus Herrn Christian Kruse, Frau Alexandra Thurm
Max-Planck-Str. 2
50858 Köln
Tel.: 0221/957 59 216
Fax: 0221/957 59 565

Vermietung Büroflächen

Etagenübersicht 1. Obergeschoss



Erbengemeinschaft C. Kruse & A. Thurm
bestehend aus Herrn Christian Kruse, Frau Alexandra Thurm
Max-Planck-Str. 2
50858 Köln
Tel.: 0221/957 59 216
Fax: 0221/957 59 565

Vermietung Büroflächen

Mietflächen 2. Obergeschoss

Aufstellung der Einzelbüros & Mietflächen im 2. Obergeschoss:

~~Büro Nr. 302~~	**vermietet**	~~28,58 m²~~
~~Büro Nr. 303~~	**vermietet**	~~39,24 m²~~
~~Büro Nr. 304~~	**vermietet**	~~28,12 m²~~
~~Büro Nr. 305~~	**vermietet**	~~28,12 m²~~
~~Büro Nr. 306~~	**vermietet**	~~28,07 m²~~
~~Büro Nr. 308~~	**vermietet**	~~25,25 m²~~
~~Büro Nr. 309~~	**vermietet**	~~37,73 m²~~
Büro Nr. 310	**frei nach Absprache**	**28,48 m²**
~~Mietfläche 2~~	**vermietet**	~~121,92 m²~~
~~Mietfläche 4~~	**vermietet**	~~118,93 m²~~



Erbengemeinschaft C. Kruse & A. Thurm
bestehend aus Herrn Christian Kruse, Frau Alexandra Thurm
Max-Planck-Str. 2
50858 Köln
Tel.: 0221/957 59 216
Fax: 0221/957 59 565

Vermietung Büroflächen

Etagenübersicht 2. Obergeschoss



Erbengemeinschaft C. Kruse & A. Thurm
bestehend aus Herrn Christian Kruse, Frau Alexandra Thurm
Max-Planck-Str. 2
50858 Köln
Tel.: 0221/957 59 216
Fax: 0221/957 59 565

Vermietung Büroflächen

Mietflächen 3. Obergeschoss

Aufstellung der Einzelbüros im 3. Obergeschoss:

~~Büro Nr. 400~~	**vermietet**	~~26,43 m²~~
Büro Nr. 401	**frei nach Absprache**	**26,44 m²**
~~Büro Nr. 402~~	**vermietet**	~~39,67 m²~~
~~Büro Nr. 403~~	**vermietet**	~~27,02 m²~~
Büro Nr. 404	**frei nach Absprache**	**26,76 m²**
~~Büro Nr. 405~~	**vermietet**	~~35,48 m²~~
~~Büro Nr. 406~~	**vermietet**	~~26,26 m²~~
~~Büro Nr. 407~~	**vermietet**	~~26,12 m²~~
~~Büro Nr. 408~~	**vermietet**	~~26,12 m²~~
~~Büro Nr. 409~~	**vermietet**	~~26,12 m²~~
~~Büro Nr. 410~~	**vermietet**	~~38,97 m²~~
~~Büro Nr. 411~~	**vermietet**	~~26,89 m²~~
~~Büro Nr. 412~~	**vermietet**	~~26,91 m²~~
~~Büro Nr. 413~~	**vermietet**	~~39,38 m²~~
~~Büro Nr. 414~~	**vermietet**	~~26,75 m²~~
~~Büro Nr. 415~~	**vermietet**	~~26,48 m²~~



Erbengemeinschaft C. Kruse & A. Thurm
bestehend aus Herrn Christian Kruse, Frau Alexandra Thurm
Max-Planck-Str. 2
50858 Köln
Tel.: 0221/957 59 216
Fax: 0221/957 59 565

Vermietung Büroflächen

Etagenübersicht 3. Obergeschoss



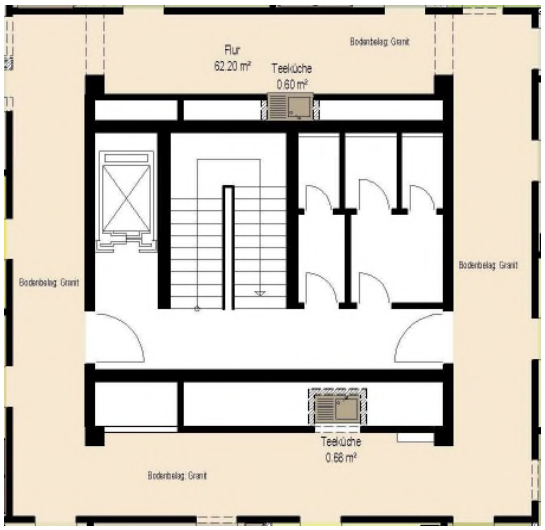
Erbengemeinschaft C. Kruse & A. Thurm
bestehend aus Herrn Christian Kruse, Frau Alexandra Thurm
Max-Planck-Str. 2
50858 Köln
Tel.: 0221/957 59 216
Fax: 0221/957 59 565

Vermietung Büroflächen

Teeküche/WC-Anlagen/Allgemeinflächen

Die Teeküchen sind bauseits eingerichtet und werden gemeinsam mit den Büronachbarn der Etage genutzt. Gleiches gilt für die WC-Anlagen und Gemeinschaftsflächen, die regelmäßig durch Dritte gereinigt werden.

Der gemeinsam genutzte Flur verläuft einmal um den Aufzug und Treppenhauskern der Etage.



Da die Büros gemeinsam den Flur, die Teeküche und die WC-Anlagen der gesamten Etage benutzen, beinhaltet jede der vorgenannten Mietflächen noch einen Allgemeinflächenzuschlag von 20%, bezogen auf die vorhandenen Netto-Quadratmeter.

WC-Anlagen/Allgemeinflächen

Die WC-Anlagen jeder Etage liegen im Treppenhauskern und werden gemeinsam genutzt.

Erbengemeinschaft C. Kruse & A. Thurm
bestehend aus Herrn Christian Kruse, Frau Alexandra Thurm
Max-Planck-Str. 2
50858 Köln
Tel.: 0221/957 59 216
Fax: 0221/957 59 565

Vermietung Büroflächen

Monatsmiete

Büro- + Verwaltungsflächen 9,90 € / m²

Betriebskosten der Einzelbüros im 1., 2. & 3. Obergeschoss

Betriebskostenpauschale 3,00 € / m²

Die Betriebskostenpauschale beinhaltet sämtliche Kosten wie: Heizkosten, Wasser, Abwasser, Grundsteuer, Straßenreinigung, Gebäudeversicherung, Müllabfuhr, Aufzug, Hausmeister, Wartungen, etc..

Elektrizitäts- und Reinigungspauschale 1,00 € / m²

Wichtig: Der komplette Verbrauchsstrom der gesamten Mietfläche sowie die Reinigung der allgemeinen Flächen des Gebäudes, wie Treppenhaus, Aufzug, Etagenflur und Teeküchen/ WC-Anlagen sind in dieser Pauschale enthalten.

jeweils zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer

Betriebskosten der größeren Mietflächen im 2. Obergeschoss

Betriebskostenvorauszahlung 2,50 €/ m²

Parkplätze

€ 95,00 pro Stellplatz

zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer

Sollte eine Fläche Ihr näheres Interesse finden, stehen wir Ihnen gerne mit weiteren Informationen und Besichtigungsterminen zur Verfügung. Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich.

Erbengemeinschaft C. Kruse & A. Thurm
bestehend aus Herrn Christian Kruse, Frau Alexandra Thurm
Max-Planck-Str. 2
50858 Köln
Tel.: 0221/957 59 216
Fax: 0221/957 59 565

Vermietung Büroflächen

Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: NW-2023-004612689 — 3

Endenergieverbrauch

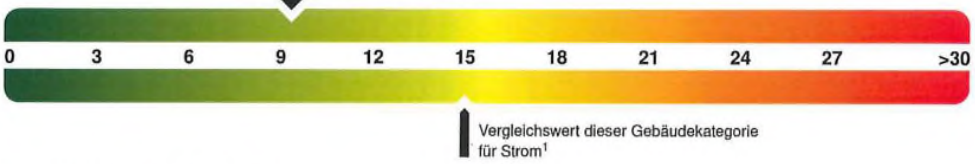
Endenergieverbrauch Wärme
68,3 kWh/(m²·a)



Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Heizung und Warmwasser[1]

■ Warmwasser enthalten ☐ Kühlung enthalten

Endenergieverbrauch Strom
9,7 kWh/(m²·a)



Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Strom[1]

Der Wert enthält den Stromverbrauch für

☐ Zusatzheizung ☐ Warmwasser ☐ Lüftung ■ eingebaute Beleuchtung ☐ Kühlung ■ Sonstiges

Verbrauchserfassung

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger [1]	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch Wärme [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Kälte [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor	Energie-verbrauch Strom [kWh]
01.01.2019	31.12.2019	Strom	1,800	0	0	0	0	1,24	22.752
01.01.2020	31.12.2020	Strom	1,800	0	0	0	0	1,33	23.326
01.01.2021	31.12.2021	Strom	1,800	0	0	0	0	1,15	26.354
01.01.2019	31.12.2019	Erdgas	1,100	147.966	7.398	0	140.568	1,24	0
01.01.2020	31.12.2020	Erdgas	1,100	124.002	5.605	0	118.397	1,33	0
01.01.2021	31.12.2021	Erdgas	1,100	181.323	9.066	0	172.257	1,15	0

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes	**88,1** kWh/(m²·a)
Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes (in CO_2-Äquivalenten)	**20,4** kg/(m²·a)

Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächen-anteil [%]	Vergleichswerte Wärme	Vergleichswerte Strom
Bürogebäude	100,0 %	62,6	15,7

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

Erstellt mit EVEBI 13.0.6 von ENVISYS