

**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**

EXPOSÉ

VERMIETUNG

Moderne Büros im Gewerbegebiet Köln-Marsdorf



**Max-Planck-Straße 4
50858 Köln-Marsdorf**

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.

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.



Vermietung Büroflächen

Gebäude



Das freistehende, voll unterkellerte, viergeschossige Bürogebäude wurde 1972 fertiggestellt und im Jahre 1999 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.

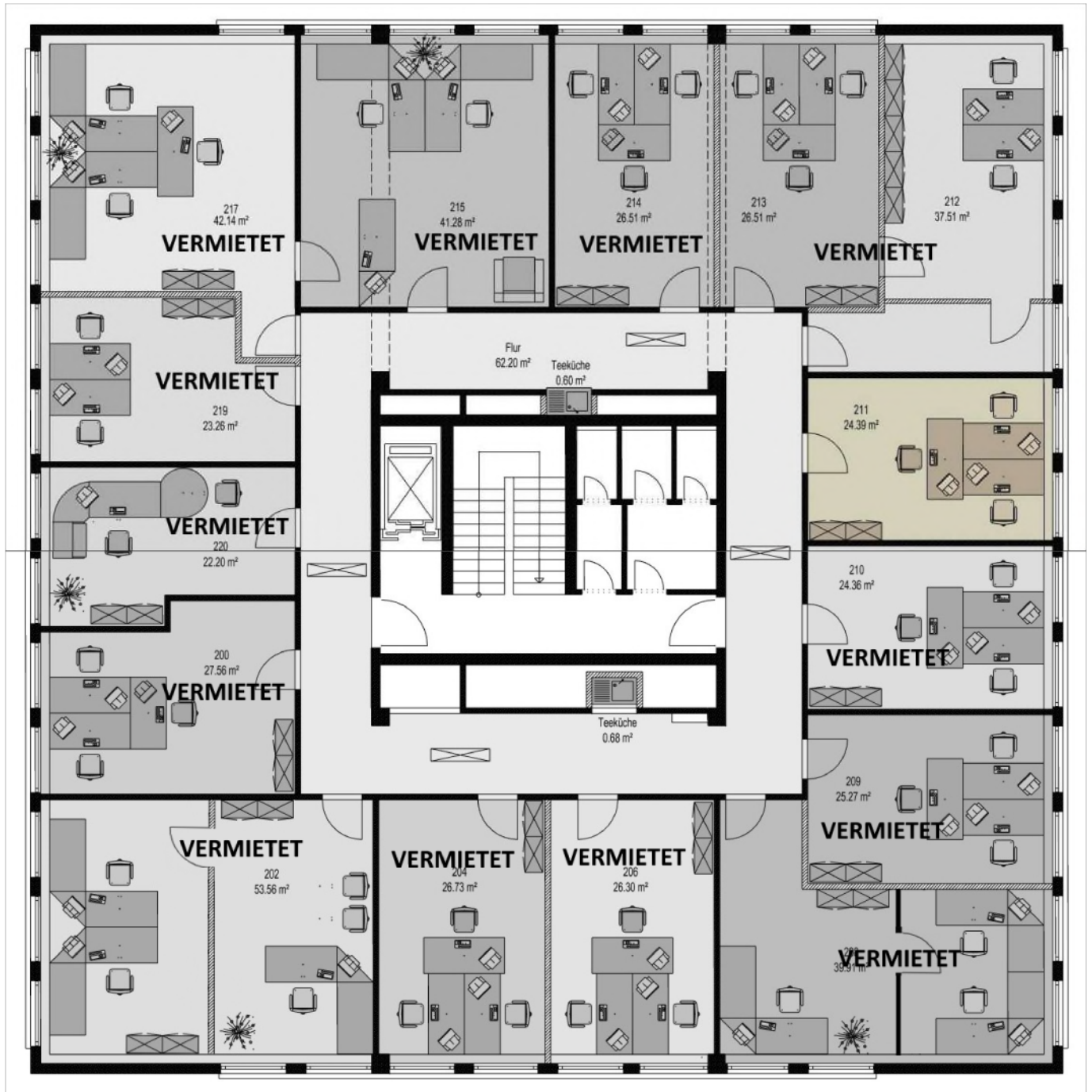
Mietflächen 1. Obergeschoss

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	frei nach Absprache	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

Vermietung Büroflächen

Etagenübersicht 1. Obergeschoss



Vermietung Büroflächen

Mietflächen 2. Obergeschoss

Aufstellung der Einzelbüros & Mietflächen im 2. Obergeschoss:

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

***frei ab 01.10.2026 / nach Absprache früher**



Vermietung Büroflächen

Etagenübersicht 2. Obergeschoss



Vermietung Büroflächen

Mietflächen 3. Obergeschoss

Aufstellung der Einzelbüros im 3. Obergeschoss:

Büro Nr. 400	vermietet	26,43 m²
Büro Nr. 401	ab sofort frei	26,44 m²
Büro Nr. 402	vermietet	39,67 m²
Büro Nr. 403	vermietet	27,02 m²
Büro Nr. 404	vermietet	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



Vermietung Büroflächen

Etagenübersicht 3. Obergeschoss

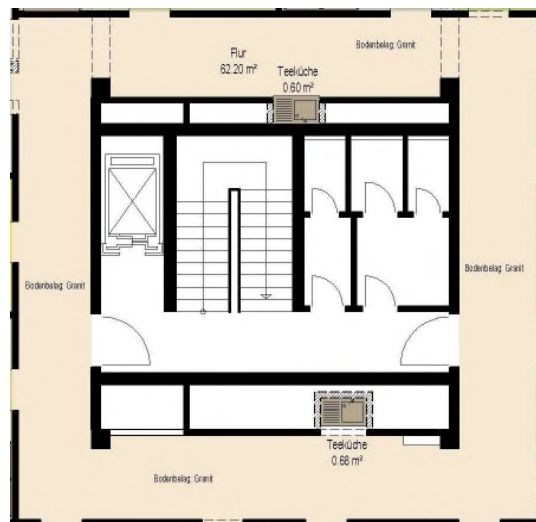


Vermietung Büroflächen

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 Treppenhaukern 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 Treppenhaukern und werden gemeinsam genutzt.

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.

Vermietung Büroflächen

Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS

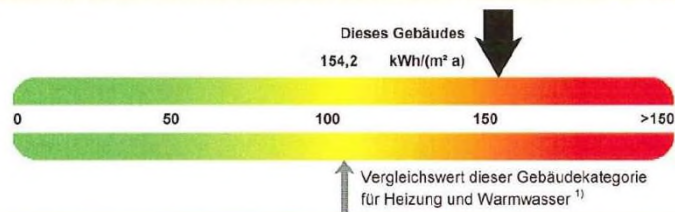
für Nichtwohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

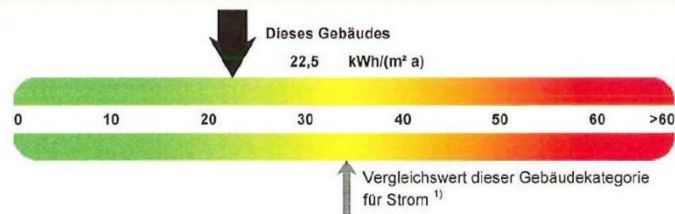
Adresse, Gebäudeteil
Max-Planck-Str. 4, 50658 Köln
Gewerbe

3

Heizenergieverbrauchskennwert (einschließlich Warmwasser)



Stromverbrauchskennwert



Der Wert enthält den Stromverbrauch für

- Zusatz-Heizung
 Warmwasser
 Lüftung
 eingebaute Beleuchtung
 Kühlung
 Sonstiges:

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m²a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Erdgas E	01.01.2005	31.12.2005	280090	—	1,22	137,0	—	137,0
Erdgas E	01.01.2006	31.12.2006	305056	—	1,26	154,1	—	154,1
Erdgas E	01.01.2007	31.12.2007	321801	—	1,33	171,5	—	171,5
Durchschnitt								154,2

Verbrauchserfassung - Strom

Zeitraum		Ablesewert	Kennwert [kWh/(m²a)]
von	bis	[kWh]	
01.01.2005	31.12.2005	47522	22,5
01.01.2006	31.12.2006	51656	
01.01.2007	31.12.2007	69228	

Gebäudenutzung

Gebäudekategorie oder Nutzung ggf. mit Prozentanteil	Anteil
Bürogebäude, nur beheizt	95,0 %
Gebäude für Produktion, Werkstätten, Lagergebäude bis einschl. 3.500 m² (ohne EWZK 7700)	5,0 %
Sonderzonen	

Erläuterungen zum Verfahren

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

¹⁾ veröffentlicht im Bundesanzeiger / Internet durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie