

**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.

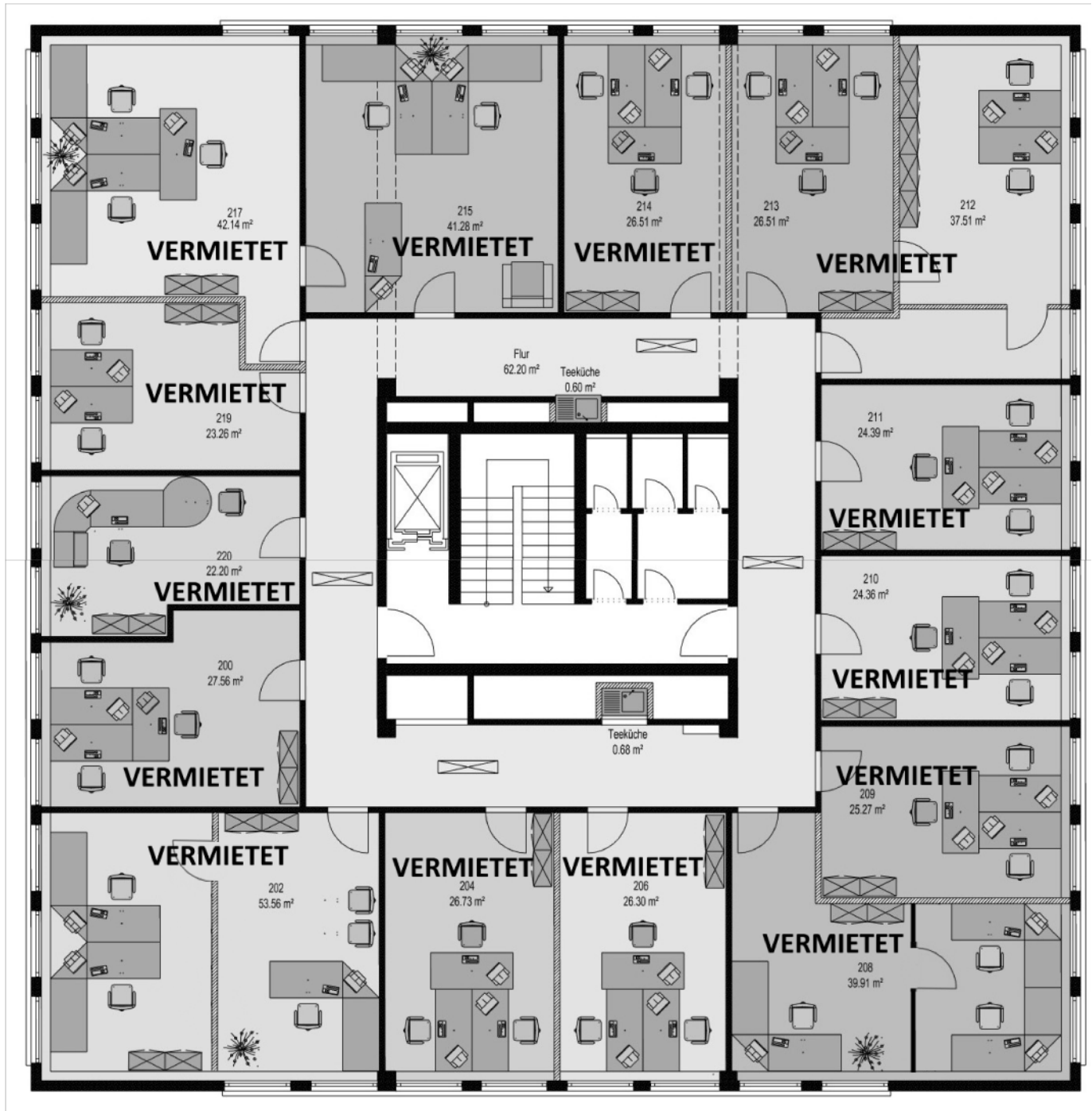
### Mietflächen 1. Obergeschoss

#### Aufstellung der Einzelbüros im 1. Obergeschoss:

<del>Büro Nr. 200</del>	<b>vermietet</b>	<del>27,56 m<sup>2</sup></del>
<del>Büro Nr. 202</del>	<b>vermietet</b>	<del>53,56 m<sup>2</sup></del>
<del>Büro Nr. 204</del>	<b>vermietet</b>	<del>26,73 m<sup>2</sup></del>
<del>Büro Nr. 206</del>	<b>vermietet</b>	<del>26,30 m<sup>2</sup></del>
<del>Büro Nr. 208</del>	<b>vermietet</b>	<del>39,91 m<sup>2</sup></del>
<del>Büro Nr. 209</del>	<b>vermietet</b>	<del>25,27 m<sup>2</sup></del>
<del>Büro Nr. 210</del>	<b>vermietet</b>	<del>24,36 m<sup>2</sup></del>
<del>Büro Nr. 211</del>	<b>vermietet</b>	<del>24,39 m<sup>2</sup></del>
<del>Büro Nr. 212/213</del>	<b>vermietet</b>	<del>64,02 m<sup>2</sup></del>
<del>Büro Nr. 214</del>	<b>vermietet</b>	<del>26,51 m<sup>2</sup></del>
<del>Büro Nr. 215</del>	<b>vermietet</b>	<del>41,28 m<sup>2</sup></del>
<del>Büro Nr. 217</del>	<b>vermietet</b>	<del>42,14 m<sup>2</sup></del>
<del>Büro Nr. 219</del>	<b>vermietet</b>	<del>23,26 m<sup>2</sup></del>
<del>Büro Nr. 220</del>	<b>vermietet</b>	<del>22,20 m<sup>2</sup></del>

## Vermietung Büroflächen

### Etagenübersicht 1.Obergeschoss

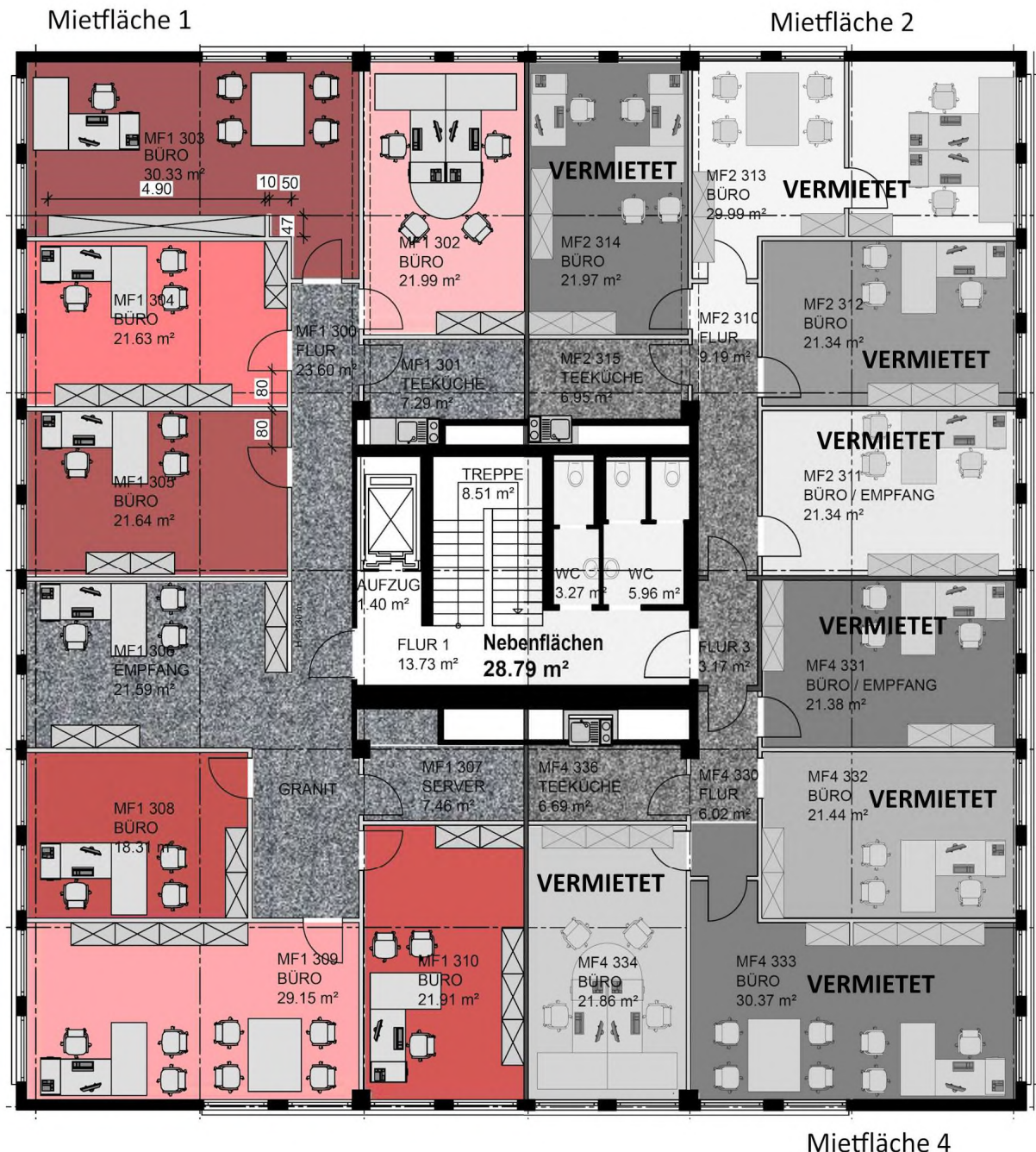


## Vermietung Büroflächen

### Etagenübersicht 2.Obergeschoss

Aufstellung der Mietflächen im 2. Obergeschoss:

<b>Mietfläche 1</b>	<b>frei nach Absprache</b>	<b>243,59 m<sup>2</sup></b>
<del>Mietfläche 2</del>	<del>vermietet</del>	<del>121,92 m<sup>2</sup></del>
<del>Mietfläche 4</del>	<del>vermietet</del>	<del>118,93 m<sup>2</sup></del>



Mietfläche 4

## Vermietung Büroflächen

### Mietflächen 3. Obergeschoss

#### Aufstellung der Einzelbüros im 3. Obergeschoss:

<del>Büro Nr. 400</del>	<b>vermietet</b>	<del>26,43 m<sup>2</sup></del>
<del>Büro Nr. 401</del>	<b>vermietet</b>	<del>26,44 m<sup>2</sup></del>
<del>Büro Nr. 402</del>	<b>vermietet</b>	<del>39,67 m<sup>2</sup></del>
<del>Büro Nr. 403</del>	<b>vermietet</b>	<del>27,02 m<sup>2</sup></del>
<del>Büro Nr. 404</del>	<b>vermietet</b>	<del>26,76 m<sup>2</sup></del>
<del>Büro Nr. 405</del>	<b>vermietet</b>	<del>35,48 m<sup>2</sup></del>
<del>Büro Nr. 406</del>	<b>vermietet</b>	<del>26,26 m<sup>2</sup></del>
<del>Büro Nr. 407</del>	<b>vermietet</b>	<del>26,12 m<sup>2</sup></del>
<del>Büro Nr. 408</del>	<b>vermietet</b>	<del>26,12 m<sup>2</sup></del>
<del>Büro Nr. 409</del>	<b>vermietet</b>	<del>26,12 m<sup>2</sup></del>
<del>Büro Nr. 410</del>	<b>vermietet</b>	<del>38,97 m<sup>2</sup></del>
<del>Büro Nr. 411</del>	<b>vermietet</b>	<del>26,89 m<sup>2</sup></del>
<del>Büro Nr. 412</del>	<b>vermietet</b>	<del>26,91 m<sup>2</sup></del>
<del>Büro Nr. 413</del>	<b>vermietet</b>	<del>39,38 m<sup>2</sup></del>
<del>Büro Nr. 414</del>	<b>vermietet</b>	<del>26,75 m<sup>2</sup></del>
<del>Büro Nr. 415</del>	<b>vermietet</b>	<del>26,48 m<sup>2</sup></del>



## Vermietung Büroflächen

### Etagenübersicht 3. Obergeschoss



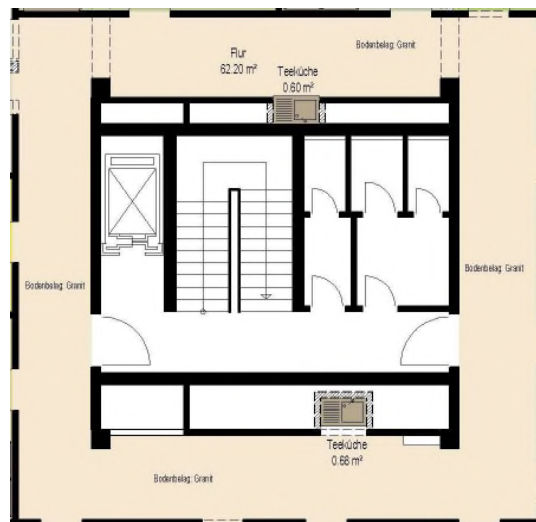


## Vermietung Büroflächen

### 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 € / m<sup>2</sup>

### Betriebskosten der Einzelbüros im 1. & 3. Obergeschoss

Betriebskostenpauschale 3,00 € / m<sup>2</sup>

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

Elektrizitäts- und Reinigungspauschale 1,00 € / m<sup>2</sup>

**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 Mietflächen im 2. Obergeschoss

Betriebskostenvorauszahlung 2,50 €/ m<sup>2</sup>

### 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

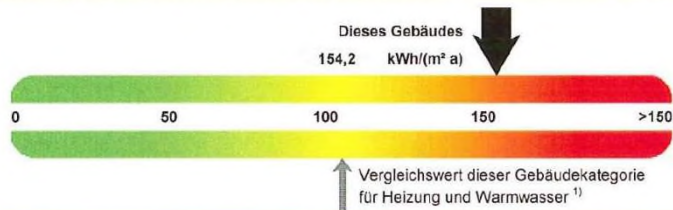
für Nichtwohngebäude  
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

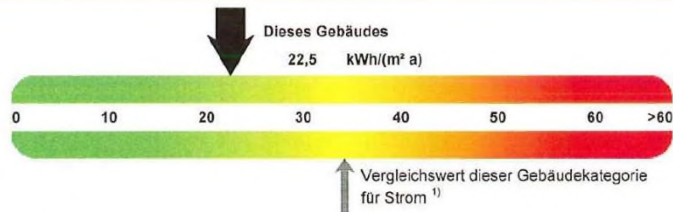
Adresse, Gebäudeteil  
Max-Planck-Str. 4, 50658 Köln  
Gewerbe

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/(m <sup>2</sup> a) (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/(m <sup>2</sup> a)]
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 m <sup>2</sup> (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.

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