

**G Ü N T H E R K R U S E**  
**Immobilien gesellschaft mbH**

Max-Planck-Str. 2  
50858 Köln  
Tel.: 0221/957 59 216  
Fax: 0221/957 59 565  
[www.gkig.de](http://www.gkig.de)

**EXPOSÉ**

**VERMIETUNG**

**Büros im Kölner Norden**



**Unnauer Weg 7a  
50767 Köln**

## Vermietung von Büroflächen

### Lage

Das Gewerbegebiet befindet sich im Kölner Norden im Stadtteil Lindweiler, im Bereich der Autobahnabfahrt Köln-Longerich. Die Autobahn führt direkt zur Kölner Innenstadt (4 km).



Der unmittelbare Anschluss an die Militärringstraße stellt eine hervorragende Verbindung zu allen Kölner Stadtteilen dar.

## Vermietung von Büroflächen

### Gebäude

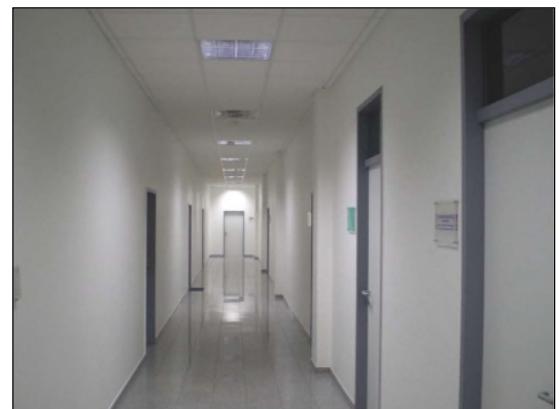
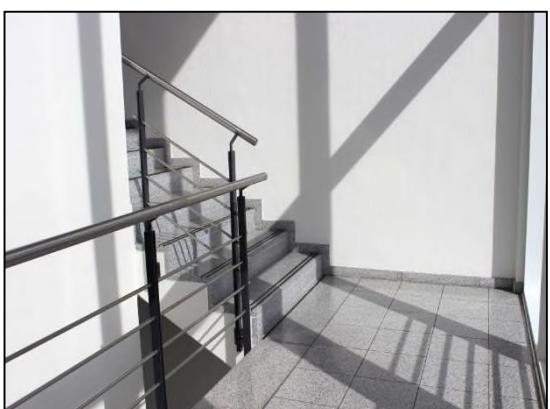
Es handelt sich um ein modernes, repräsentatives dreigeschossiges Bauwerk, das gesamt umfahren werden kann.



Die ausgedehnten Fensterflächen bieten Gewähr für die lichtdurchfluteten Räume vom Erdgeschoss bis zur Dachetage.



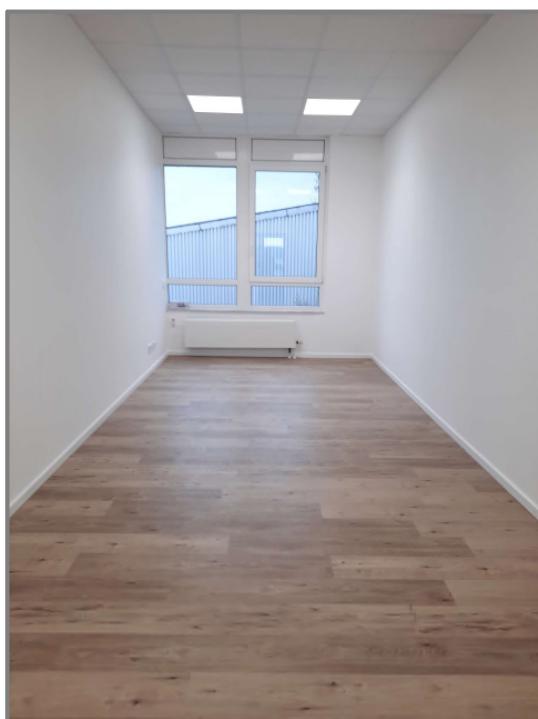
Der attraktive Eingangsbereich, das gepflegte Treppenhaus und die Etagenflure, runden das ansprechende Gesamtimage des Gebäudes ab.



## **Vermietung von Büroflächen**

### Büroräume

Die modernen Büroflächen wurden unter dem Aspekt der Funktionalität erstellt und sind mit einem modernen PVC-Designboden in Holzoptik sowie LED-Beleuchtung ausgestattet.



Die Wände sind mit Glasfasertapete tapiziert und die Fenster sind mit außenliegenden elektrischen Jalousien ausgestattet. Jede Büroeinheit ist mit einer Klingel-/Gegensprechanlage und Türöffner ausgestattet, die unmittelbar mit dem Hauseingang verbunden sind.



## Vermietung von Büroflächen

### Parkplätze

Es sind ausreichend PKW-Stellplätze am Objekt vorhanden. Diese können mit den Mietflächen in gewünschter Anzahl angemietet werden.

### Mietflächen

#### Übersicht Mietflächen im 1. Obergeschoss links:

<b>Büro Nr. 182</b>	<b>frei nach Absprache</b>	<b>45,27 m<sup>2</sup></b>
<del>Büro Nr. 183</del>	<del>vermietet</del>	<del>27,35 m<sup>2</sup></del>
<del>Büro Nr. 184</del>	<del>vermietet</del>	<del>27,35 m<sup>2</sup></del>
<del>Büro Nr. 185</del>	<del>vermietet</del>	<del>55,40 m<sup>2</sup></del>
<del>Büro Nr. 186</del>	<del>vermietet</del>	<del>55,40 m<sup>2</sup></del>
<del>Büro Nr. 188-188b</del>	<del>vermietet</del>	<del>55,92 m<sup>2</sup></del>
<del>Büro Nr. 189-189b</del>	<del>vermietet</del>	<del>63,25 m<sup>2</sup></del>
<del>Büro Nr. 190</del>	<del>vermietet</del>	<del>25,84 m<sup>2</sup></del>
<del>Büro Nr. 191</del>	<del>vermietet</del>	<del>25,74 m<sup>2</sup></del>
<del>Büro Nr. 192</del>	<del>vermietet</del>	<del>52,42 m<sup>2</sup></del>
<del>Büro Nr. 194</del>	<del>vermietet</del>	<del>52,47 m<sup>2</sup></del>
<del>Büro Nr. 195</del>	<del>vermietet</del>	<del>49,99 m<sup>2</sup></del>
<b>Büro Nr. 196</b>	<b>frei nach Absprache</b>	<b>48,53 m<sup>2</sup></b>



## Vermietung von Büroflächen

### Monatsmiete

Büro-/ Verwaltungsflächen ab 9,90 € / m<sup>2</sup>  
je nach Ausstattung

Parkplätze werden zu 45,00 € / Platz vermietet.

jeweils zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer

### Betriebskosten

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

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

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

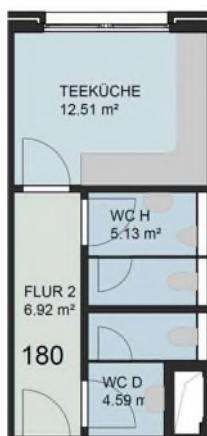
### Betriebskosten

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

jeweils zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer

### Teeküchen/WC-Anlagen

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



**G Ü N T H E R K R U S E**  
**Immobilien gesellschaft mbH**

Tel.: 0221/957 59 216  
Fax: 0221/957 59 565

**Vermietung von Büroflächen**

Bezug

nach Vereinbarung

weitere Mieter im Gebäude

Weitere Mieter im Gebäude sind Dienstleistungs-, Ingenieur- und Entwicklungsbüros sowie Vertriebsstandorte namhafter nationaler und internationaler Firmen aus den Bereichen, Kommunikation, Handel, Versicherungen, Bauelemente, Einbauküchen, Marketing, Medizin, Steuerberatung, Reiseveranstaltungen, Export-/Import und des Automobilzubehörs /-zulieferer, IT-Branche etc.:

---

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



## Vermietung von Büroflächen

### Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS

für Nichtwohngebäude

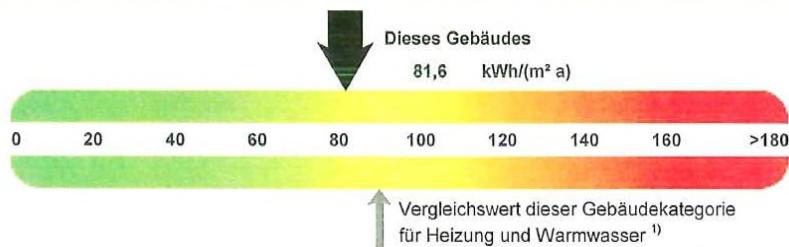
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

#### Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Adresse  
 Unnauer Weg 7a  
 50767 Köln

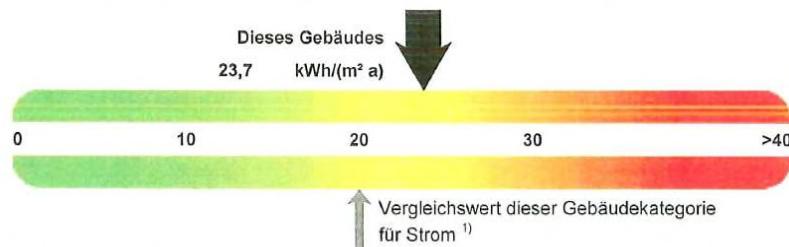
3

#### Heizenergieverbrauchskennwert (einschließlich Warmwasser)



Vergleichswert dieser Gebäudekategorie  
 für Heizung und Warmwasser <sup>1)</sup>

#### Stromverbrauchskennwert



Vergleichswert dieser Gebäudekategorie  
 für Strom <sup>1)</sup>

Der Wert enthält den Stromverbrauch für

- Zusatz-  
 Heizung  Warmwasser  Lüftung  eingebaute  
 Beleuchtung  Kühlung  Sonstiges:

#### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warm- wasser [kWh]	Klima- faktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m <sup>2</sup> a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Erdgas E	01.01.2007	31.12.2007	135627	—	1,37	61,6	—	61,6
Erdgas E	01.01.2008	31.12.2008	241260	—	1,25	86,0	—	86,0
Erdgas E	01.01.2009	31.12.2009	270113	—	1,26	97,3	—	97,3
						Durchschnitt		81,6

#### Verbrauchserfassung - Strom

Zeitraum	Ablesewert	Kennwert	
von	bis	[kWh]	[kWh/(m <sup>2</sup> a)]
01.01.2007	31.12.2007	91988	
01.01.2008	31.12.2008	64647	23,7
01.01.2009	31.12.2009	77855	

#### Gebäudenutzung

Gebäudekategorie oder Nutzung ggf. mit Prozentanteil	Gebäude für Produktion, Werkstätten, Lagergebäude bis einschl. 3.500 m <sup>2</sup> (ohne BWZK 7700)	32,6 %
	Verwaltungsgebäude mit normaler techn. Ausstattung bis einschließlich 3.500 m <sup>2</sup> NGF	67,4 %
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.