

GÜNTHER KRUSE
Immobilien-gesellschaft mbH

Max-Planck-Str. 2
50858 Köln
Tel.: 0221/957 59 215
Fax: 0221/957 59 565

EXPOSÉ

VERMIETUNG

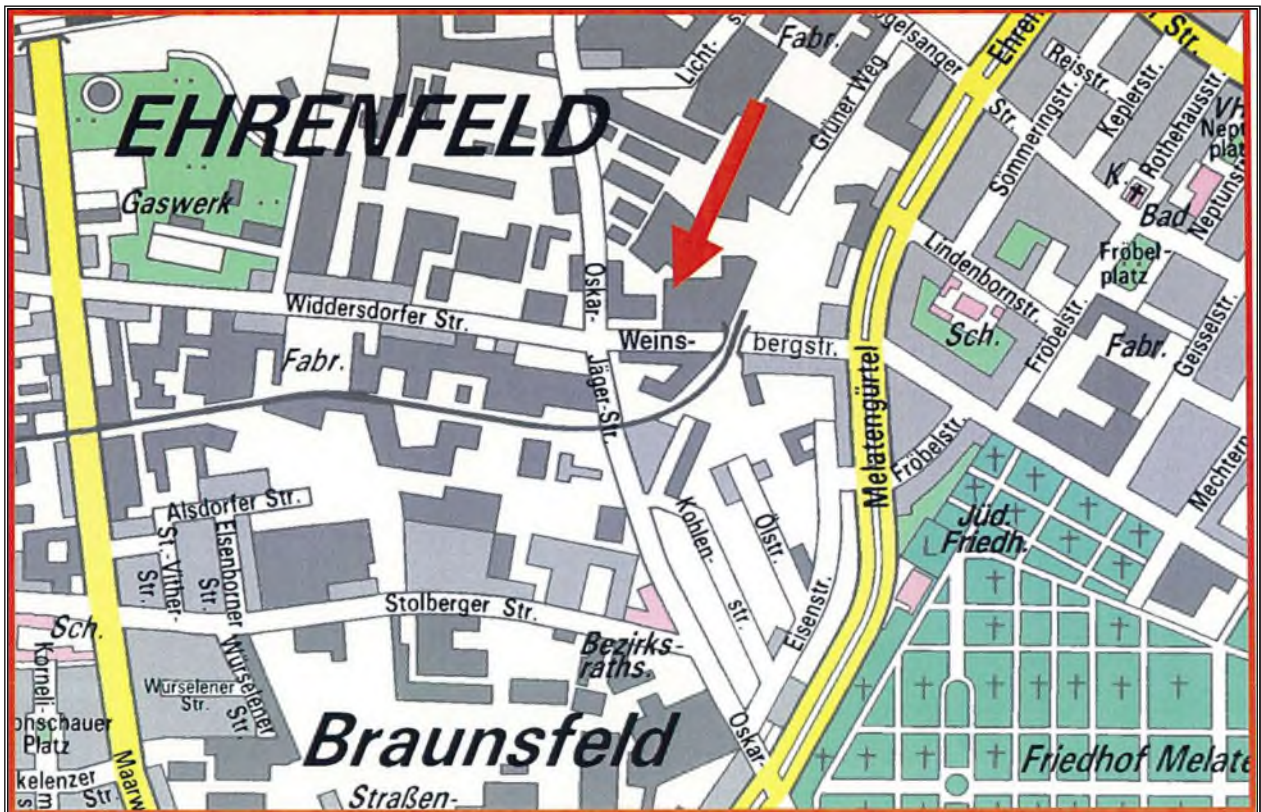
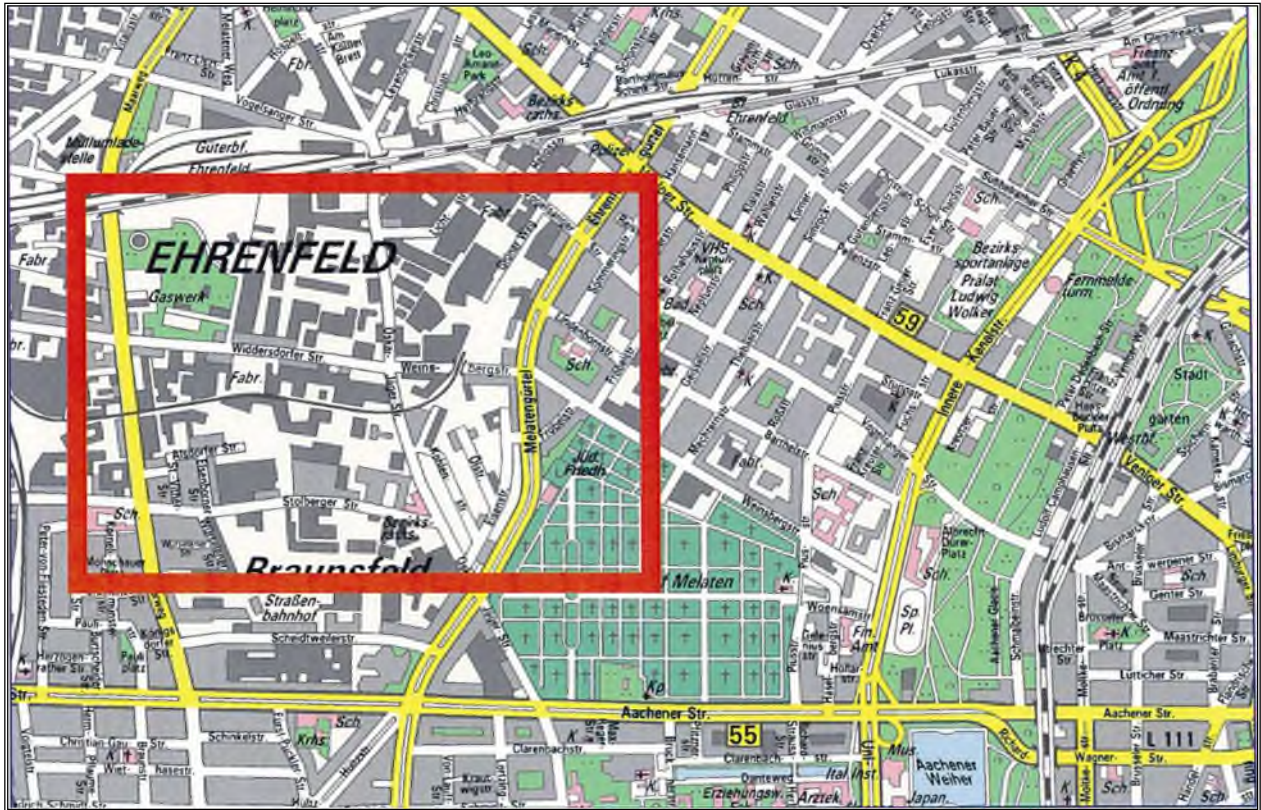
**Büroetagen
in Köln-Ehrenfeld**



Weinsbergstraße 190
50825 Köln

Vermietung Büroetagen

Lage



Vermietung Büroetagen

Verkehrs-anbindung

Straßenbahn- und Buslinien:	Die Straßenbahnlinie 13 sowie die Buslinien 141, 142 und 143, Haltestelle „Weinsbergstrasse/Gürtel“ sind etwa zwei Minuten Fußweg vom Bürogebäude entfernt.
S-Bahn:	Bis zum Bahnhof Ehrenfeld, Linie S12 und S13, sind es etwa vier Minuten Fahrzeit.
Hauptbahnhof:	Bis zum Kölner Hauptbahnhof sind es insgesamt etwa sieben Minuten Fahrzeit.
Autobahn:	Die A57, Anschlussstelle Ehrenfeld und die A1, Anschlussstelle Kölnwest sind jeweils etwa acht Minuten mit dem PKW vom Standort entfernt.
Flughafen:	Der Flughafen Köln/Bonn ist in etwa 25 Minuten mit dem PKW erreichbar.

Gebäude



Das Gebäude wurde 1968 mit acht Büroetagen fertig gestellt. Die Fassade wurde 2012 komplett renoviert.

Im Zuge der Renovierung wurde auch der Zugangsbereich, das Foyer und das Treppenhaus komplett modernisiert und neugestaltet.

Das Gebäude verfügt über ein Parkdeck sowie über eine hauseigene, zweigeschossige Tiefgarage. Sämtliche Etagen zwischen Tiefgarage/Kellergeschoss und dem 7. Obergeschoss können unmittelbar mit zwei Personenaufzügen angefahren werden.

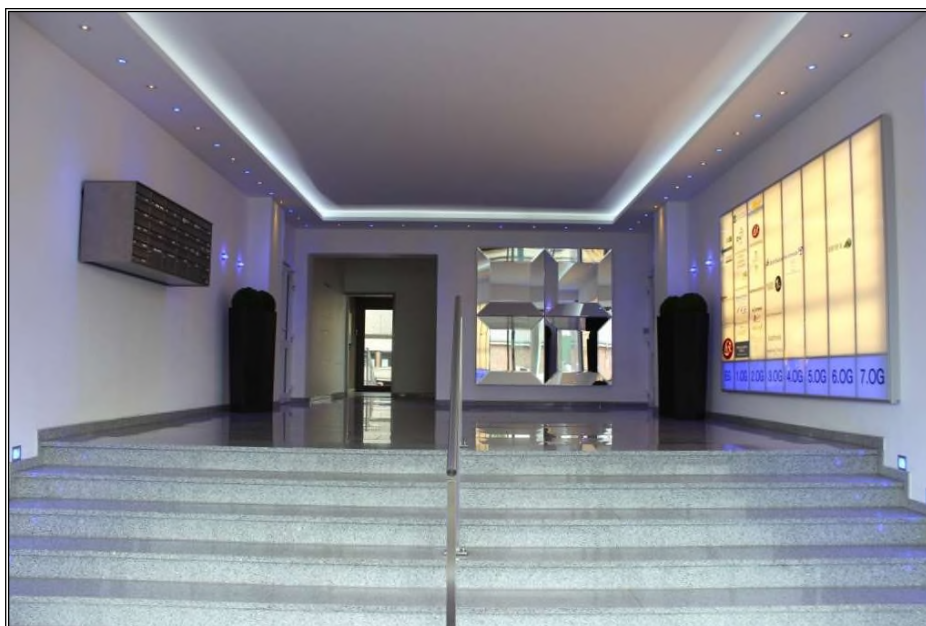
Vermietung Büroetagen

Renovierung des Gebäudes

Die Fassade und der Eingangsbereich erstrahlen bereits in einem neuen und modernen Erscheinungsbild. Das stilvolle Entree erschließt nun wieder einen fortschrittlichen und zukunftsweisenden Standort.



Der Gebäudezugang wurde mit Glaselementen weiter nach vorne verlegt und wirkt damit noch großzügiger. Neben der neuen LED-Beleuchtung wurde hier ein Display installiert, auf dem zukünftig alle Mieter des Gebäudes mit den Etagenhinweisen geführt werden.



Vermietung Büroetagen

Neugestaltung des rückseitigen Gebäudezugangs

Der rückseitige Gebäudezugang wurde ebenfalls modernisiert und auf das Gebäude abgestimmt. Neben dem neuen Treppenaufgang wurde dieser zudem großzügig mit einer Laderampe für Anlieferungen verbreitert.



Der gesamte Zugang wird durch ein neues Vordach mit zwei Seitenwänden geschützt. Die integrierte LED-Beleuchtung in Form von Downlights runden das Gesamtbild ab.

Vermietung Büroetagen

Ausstattungen

Im Zuge der Modernisierung wurden die Büroetagen nach den aktuellen Standards renoviert. Die neuen Bodenbeläge wurden sowohl als Granit- und Teppichböden sowie als Designböden in Holzoptik verlegt. Bürobeleuchtung nach ASR (Arbeitsstättenrichtlinien) und das EDV-Netzwerk ist in CAT7 hergestellt.



Ausstattungsbeispiel: Flur/Granitboden



Ausstattungsbeispiel: Besprechung/Meeting



Ausstattungsbeispiel: Flur/Designboden

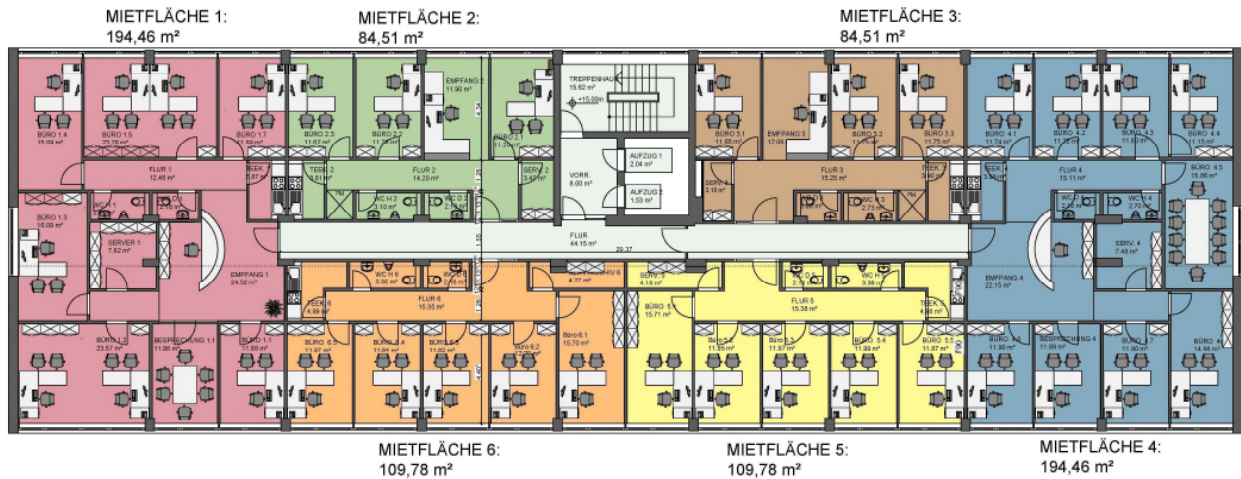


Sanitär/WC

Vermietung Büroetagen

Regelgeschoss 775 m²

Die Büroetagen im Erdgeschoss bis zum 5.Obergeschoss, mit jeweils 775m² Gesamtfläche, wurden im Zuge der Modernisierung in sechs separate Mietflächen, in den Größen 85m², 110m² und 195m² je Geschoss aufgeteilt.



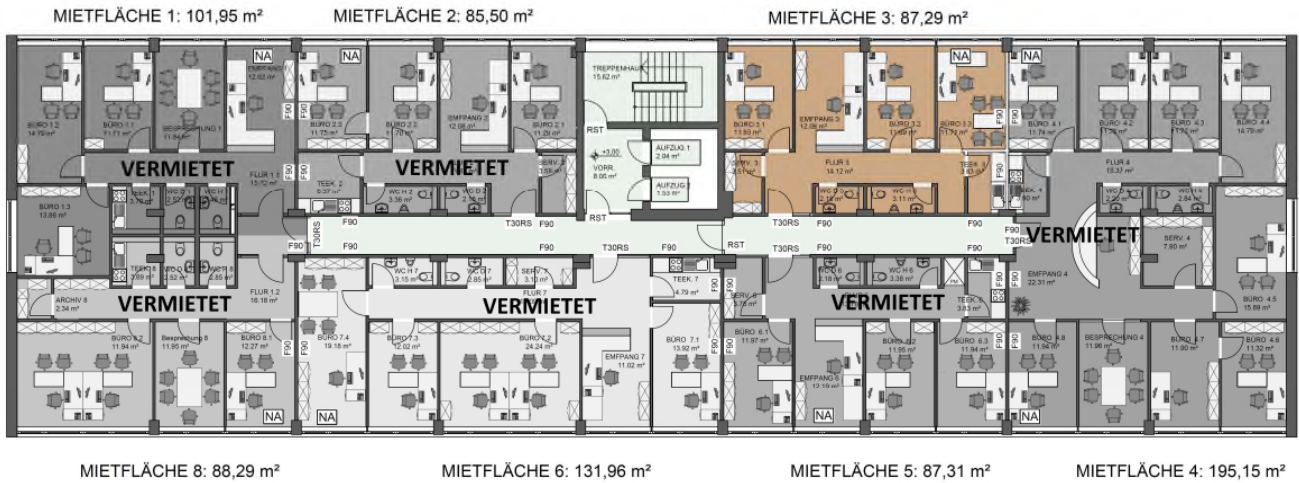
Innerhalb der Mietflächen können die Grundrisse jedoch variieren, da teilweise auch die Aufteilungswünsche der Erstmieter berücksichtigt wurden.

freie Mietflächen

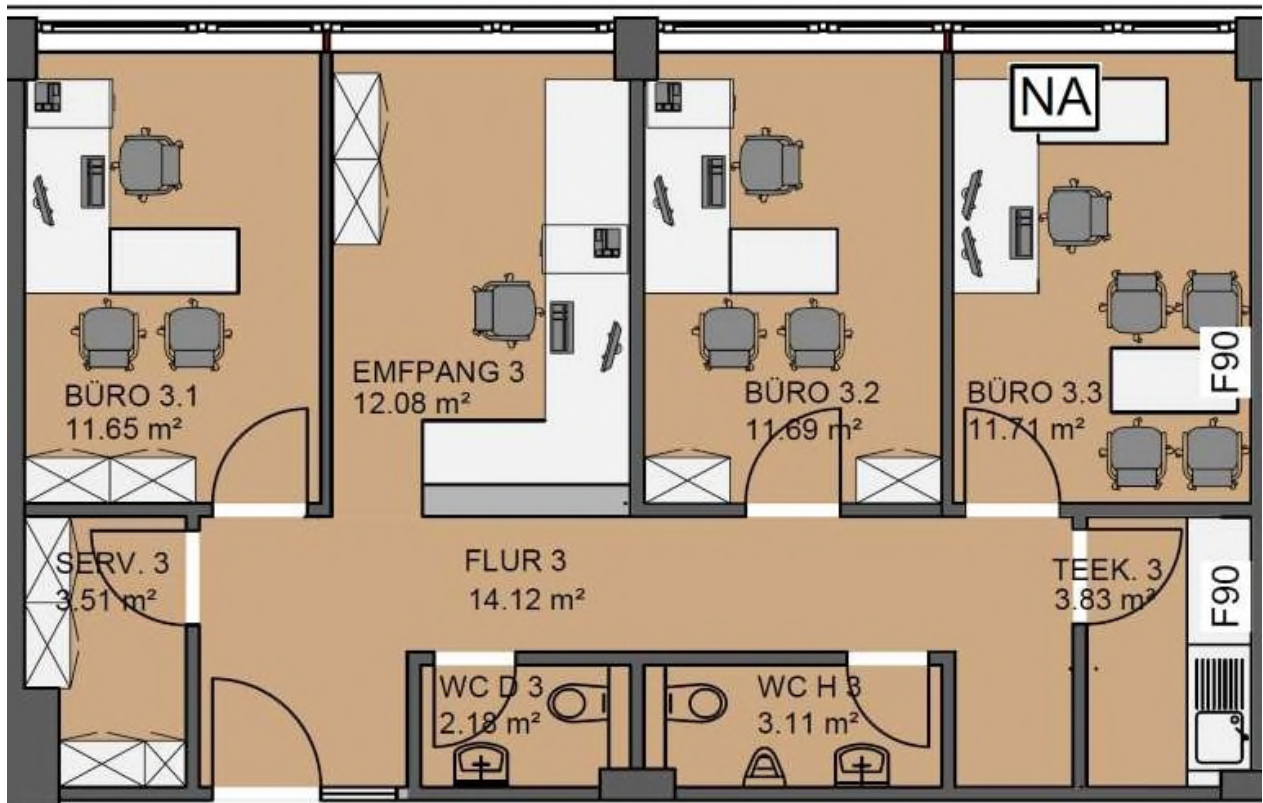
Erdgeschoss:	vermietet	775,00 m²
1. Obergeschoss:	frei nach Absprache	87,29 m²
2. Obergeschoss:	vermietet	775,00 m²
3. Obergeschoss:	vermietet	775,00 m²
4. Obergeschoss:	vermietet	194,46 m²
5. Obergeschoss:	vermietet	775,00 m²
6. Obergeschoss:	vermietet	775,00 m²
7. Obergeschoss:	vermietet	775,00 m²

Vermietung Büroetagen

Etagengrundriss 1. Obergeschoss



Mietfläche 3 mit ca. 87,29 m² im 1. Obergeschoss



Vermietung Büroetagen

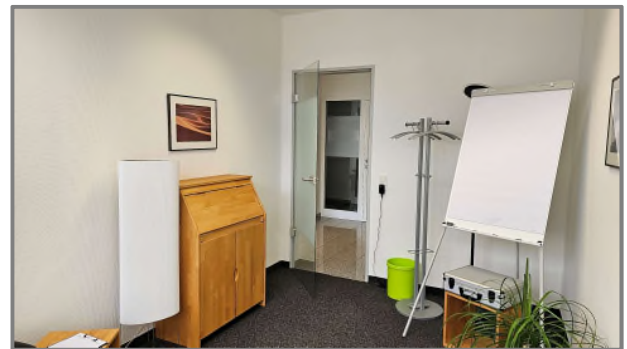
Bilder Mietfläche 3 im 1. Obergeschoss



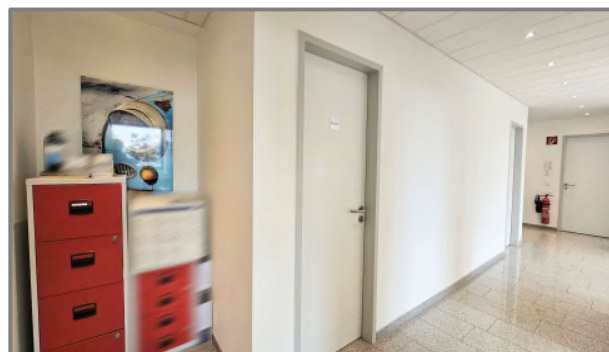
Eingangsbereich/ Empfang



Büro



Büro



Flurbereich



WC-Herren

Vermietung Büroetagen

Monatsmiete

ab € 12,50 / m², variiert je nach Ausstattungs-,
Um- und Ausbauwünschen.

zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer

Stellplätze

€ 60,00 pro Stellplatz / Tiefgarage

jeweils zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer

Betriebskosten

monatliche Heiz- und Nebenkostenvorauszahlung 2,80 €/m²

zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer

Bezug

nach Vereinbarung

Sonstiges

Weitere Mieter der Liegenschaft sind aus den Branchen Schulung, Steuer- und Unternehmensberatungen, Werbung, Medienberatung, Finanzdienstleistung, Rechtsanwälten u.v.m.. Sollte das Objekt Ihr näheres Interesse finden, stehen wir Ihnen gerne mit weiteren Informationen und Besichtigungsterminen zur Verfügung. Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich.



Vermietung Büroetagen

Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

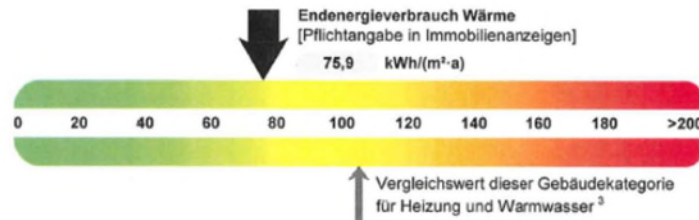
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer²

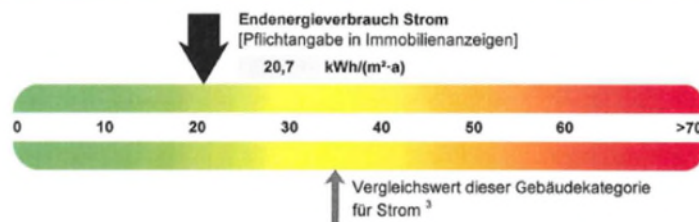
NW-2015-000535340

3

Endenergieverbrauch



Warmwasser enthalten



Der Wert enthält den Stromverbrauch für

Zusatzheizung Warmwasser Lüftung eingebaute Beleuchtung Kühlung Sonstiges

Verbrauchserfassung

Zeitraum		Energieträger ⁴	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor	Energie-verbrauch Strom [kWh]
von	bis							
01.01.2011	31.12.2013	Heizöl	1,10	1597751		1597751	1,20	488659
01.01.2011	31.12.2013	Leerstandszuschlag	1,10	39866		39866	1,20	45418

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

133,2 kWh/(m²·a)

Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächenanteil	Vergleichswerte ³	
		Heizung und Warmwasser	Strom
Bürogebäude, nur beheizt	100,0 %	105	35

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 Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ veröffentlicht unter www.bbsr-energieeinsparung.de durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie

⁴ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge in kWh