

Klimaanlage ???, ca. 557 oder 343 qm Fläche , ca. 1 km bis A560/A3 (Hennef-Stoßdorf, Möbel XXXLutz)



Josef-Dietzgen-Strasse 3, 53773 Hennef Sieg

Details

ImmoNr	4006-1a	Bürofläche	ca. 557 m ²
Objekttyp	Bürozentrum	Gewerbefläche	ca. 557 m ²
Etage	1	Baujahr	1990
Außen-Provision	Siehe Sonstiges, da hier der Text für das Portal zu lang wäre (da mehr als 100 Zeichen).	Zustand	Gepflegt
Netto Kaltmiete	3.342,00 €	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Nebenkosten	1.392,50 €	Endenergieverbrauch	143,9 kWh/(m ² a)
Warmmiete	4.734,50 €	Energieausweis gültig bis	21.09.2032
Kaution	3 Nettokaltmieten	Baujahr lt.	1990
Kaltmiete	3.342,00 €	Energieausweis wesentlicher	Gas
Gesamtfläche	ca. 557 m ²	Energieträger	
		Endenergiebedarf (Wärme)	143,9 kWh/(m ² a)

Endenergieverbrauch (Wärme)	143,9 kWh/(m ² a)	Fahrstuhl	Personenaufzug
Endenergiebedarf (Strom)	36,1 kWh/(m ² a)	Verfügbar ab (Text)	Nach Absprache
Endenergieverbrauch (Strom)	36,1 kWh/(m ² a)	verfügbar ab (Datum)	17.09.2025
Befeuerung	Gas	Gewerbliche Nutzung	Ja
Boden	Teppichboden	Dist. Kindergarten (km)	1,1 km
Heizungsart	Gasheizung, Zentralheizung	Dist. Grundschule (km)	1,2 km
		Dist. Realschule (km)	1,5 km
		Dist. Gymnasium (km)	1,9 km
		Dist. Autobahn (km)	1,2 km
		Dist. Zentrum (km)	3 km

Beschreibung (Homepage)

Hennef Stoßdorf, nahe Möbel XXXLutz

Klima möglich - bekamen gerade Angebote:

Ca. 90.000 Euro netto für ein komplettes Geschoss (30 Prozent Förderung im Moment) mit 17 Deckenklimateilgeräten (jedes Büro ein Gerät).

Komplette 3. Etage machbar, ca. 557 qm Bürofläche, mit tollem Ausblick aus der höchsten Etage des Gebäudes.

Oder ca. 343 qm (360 Gradtour auf der Homepage) - Kompletter Flur im ersten OG links mit Teeküche, 6 Büros, Serverraum etc.

WICHTIGER HINWEIS: Alle Wände könnten entfernt werden oder versetzt werden.

Toiletten getrennt für Damen und Herren.

Maklerprovision: 2,38 Nettokaltmieten (inkl. Mehrwertsteuer) für Mietverträge bis 2 Jahre,
Staffel: 4,98 Nettokaltmieten (inkl. Mehrwertsteuer) für Mietverträge ab 2 Jahre

Wir freuen uns über Ihre Anfragen.

Ausstattung (Homepage)

Zentral-Gas-Heizung

Teppich in blau

Möbel in hellgrau

Wände weiss

Toiletten in jedem Geschoss (Damen und Herren getrennt - weiss gefliest - sehr gepflegt.

Gemeinsame Teeküche.

Bezogen auf das Gebäude:

- AB JETZT GLASFASERANSCHLUSS FÜR SCHNELLES INTERNET im Haus (gegen Zusatzkosten bei der Telekom buchbar)
- Sehr schöne und gepflegte Zufahrt
- Repräsentativer Eingangsbereich
- Raumaufteilung änderbar (Innenwände alles Trockenbau)
- Getrennte Damen- und Herren-WC-Anlagen im Flurbereich
- Gipskartonständerwerk, Raufaser weiß
- Abgehängte Akkustikdecke
- natürliche Be- und Entlüftung durch zu öffnende Dreh- und Kippfenster
- Aluminiumfenster- Alarmanlage und Brandmeldeanlage
- manueller außenliegender Sonnenschutz
- EDV-Verkabelung im Fensterbankbrüstungskanal

Falls Sie Wünsche haben sollten - bitte anrufen und wir sprechen darüber.

Lage (Homepage)

Dieses schöne Objekt liegt im Gewerbegebiet Hennef-West (Ortsteil Hennef-Stoßdorf). In den vergangenen Jahren haben sich viele namhafte Unternehmen angesiedelt. Daneben befindet sich das bekannte Möbelhaus XXXLutz (bis 2011 Hennefer Messe), wobei sie hier in der öffentlich zugänglichen Kantine essen können. Wir tun dies auch. ;-)

Über den Autobahnanschluss "Hennef-West" (ca. 500m entfernt) gelangen Sie über die Autobahn A560, mit Anbindung an die Autobahnen A3, A59 und A565, binnen ca. 18 Minuten nach Bonn, ca. 20 Minuten nach Köln und ca. 19 Minuten zum Flughafen KölnBonn. Direkt vor dem Objekt (Stoßdorfer Straße) befinden sich die Bushaltestellen der Buslinie 527 Richtung Siegburg Hauptbahnhof (ICE-Haltestelle ca. 8 Minuten) und Richtung Hennef Bahnhof (ca. 5 Minuten).

Sonstige Angaben (Homepage)

Kosten des Büros (kann noch je nach Nutzung /Mietdauer variieren):

Bei 557 qm:

3.342,00 Kaltmiete

1.044 Euro Nebenkostenvorauszahlung Betriebskosten

348,50 Euro Nebenkostenvorauszahlung Heizung

22 Euro pro Parkplatz 1.392,50

Bei 343 qm:

2150 Euro Kaltmiete

582 Euro Nebenkostenvorauszahlung Betriebskosten

190 Euro Nebenkostenvorauszahlung Heizung

22 Euro pro Parkplatz

OHNE Telefon/Internet (Hinweis: Glasfaserkabel liegt im Haus, verursacht aber höhere Kosten)

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor (Hauseingangsbereich).

Maklerprovision: 2,38 Nettokaltmieten (inkl. Mehrwertsteuer) für Mietverträge bis 2 Jahre,
Staffel: 4,98 Nettokaltmieten (inkl. Mehrwertsteuer) für Mietverträge ab 2 Jahre

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Hinweis: Bei einer Vermietung an Privatpersonen (ausser Gewerbevermietung) ist eine Provision von Seiten des Mieters gesetzlich ausgeschlossen.