

Ca. 102 m<sup>2</sup> Fläche im EG, 3 Bueros, günstig, ca. 1,2 km zur A3/560 (Hennef nahe Möbel XXXLutz)



Josef-Dietzgen-Strasse 3, 53773 Hennef Sieg

## Details

ImmoNr	4006-2a	Bürofläche	ca. 102 m <sup>2</sup>
Objektyp	Bürozentrum	Gewerbefläche	ca. 102 m <sup>2</sup>
Etage	EG	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	970,00 €	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Nebenkosten	250,00 €	Endenergieverbrauch	143,9 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmmiete	1.220,00 €	Energieausweis gültig bis	21.09.2032
Kaution	3 Nettokaltmieten	Baujahr lt.	1990
Kaltmiete	970,00 €	Energieausweis wesentlicher	Gas
Gesamtfläche	ca. 102 m <sup>2</sup>	Energieträger	
		Endenergiebedarf (Wärme)	143,9 kWh/(m <sup>2</sup> a)

Endenergieverbrauch (Wärme)	143,9 kWh/(m <sup>2</sup> a)	Fahrstuhl	Personenaufzug
Endenergiebedarf (Strom)	36,1 kWh/(m <sup>2</sup> a)	Verfügbar ab (Text)	Nach Absprache
Endenergieverbrauch (Strom)	36,1 kWh/(m <sup>2</sup> a)	verfügbar ab (Datum)	17.09.2025
Befuerung	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

Ein ca. 60 m<sup>2</sup> grosser Seminarraum/Grossraumbüro zu mieten. Länge ca. 9 Meter, Breite ca. 7 Meter.  
Dazu zwei Einzelbüros mit ca. jeweils 21 m<sup>2</sup>.  
Alles im Erdgeschoss - barrierefrei.  
Toiletten (getrennt für Damen und Herren).  
Gemeinsame Teeküchenbenutzung mit 2 anderen Mietparteien.

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 gefliesst - 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 variieren):

970 Euro Miete

250 Euro Nebenkosten pauschal (Heizung, Hausmeister, Flurreinigung, Aufzug etc.)  
zzgl.

30 Euro Teeküchenbenutzung (Teeküche für den gesamten Flur - 2 weitere Mieter)

30 Euro Toilettenreinigung/ Toilettenpapier/ Handtücher

50 Euro Strom/Wasser (Flur/Teeküche/Toilette)

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.