



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

**MÖBLIERTE Büroräume: Gepflegte  
Fläche in zentraler Lage  
\*\*\*PROVISIONSFREI\*\*\***

**Objekt-Nr.:**

**66272-VDNA390**



## Büro/Praxis zur Miete

in 53639 Königswinter





## Details

### Netzwerkverkabelung

Nebenkosten

**1.560 €**

Kaution

**15.600 €**

Mieterprovision

**2.38**

Zimmer

**9**

Nutzfläche (ca.)

**390 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche (ca.)

**390 m<sup>2</sup>**

Bürofläche (ca.)

**390 m<sup>2</sup>**

Kategorie

**Gehoben**

Baujahr

**2014**

Boden

**Fliesen, Teppich**

Fahrstuhl

**Personen**

## Beschreibung

Die Gesamtfläche der noch verfügbaren Büroflächen beläuft sich auf 390 m<sup>2</sup>. Diese ist vollumfänglich ausgestattet und möbliert. Sie benötigen ausschließlich Ihre persönlichen Dinge, die Sie zum Arbeiten brauchen, und können direkt durchstarten.

Über den Eingangsbereich erreichen Sie die offene Küche sowie den Flur, von dem alle 9 Räumlichkeiten abgehen. Hierin enthalten sind zwei separate WC- Anlagen. Die Büroräume sind klimatisiert, modern, hochwertig ausgestattet und repräsentativ.

## Ausstattung

Ausstattung:

- + möbliert
- + Ausreichend PKW-Stellplätze direkt vor dem Gebäude
- + Aufzug
- + Gepflegte Räumlichkeiten



- + Provisionsfrei für den Mieter
- + Klimaanlage
- + Alarmanlage
- + repräsentative Einbauküche
- + Wärmeversorgung über zentrale Luft-Wasser-Wärmepumpenanlage, Abdeckung der Leistungsspitzen durch zugeschaltete Gas-Brennwertheizung
- + Beheizung über thermostatgesteuerte Fußbodenheizung
- + Lüftungsanlagen für alle innenliegenden Räume nach DIN, Arbeitsstättenverordnung und den neusten Regeln der Technik
- + Bodenbelag: Teppichboden
- + Innenwände weiß
- + Rasterakustikabhangdecke
- + Netzwerkverkabelung

## **Sonstiges**

Die monatliche Betriebskostenvorauszahlung beträgt inkl. Heizkosten 4,- pro m<sup>2</sup>.

Kostenübersicht Büros: Nettokaltmiete (inkl. Möblierung): 20,- / m<sup>2</sup> +

Betriebskostenvorauszahlung inkl. Heizkosten: 4,- / m<sup>2</sup> = Zwischensumme: 24,- / m<sup>2</sup> +

Mehrwertsteuer: 4,56 / m<sup>2</sup> = Bruttowarmmiete inkl. MwSt. 28,56 / m<sup>2</sup>.

Die Höhe der Kautions ist von Fall zu Fall mit dem Vermieter abzustimmen. Bezüglich der Form der Kautions (z. B. Bankbürgschaft) bitten wir um Rücksprache.

## Lage & Umgebung

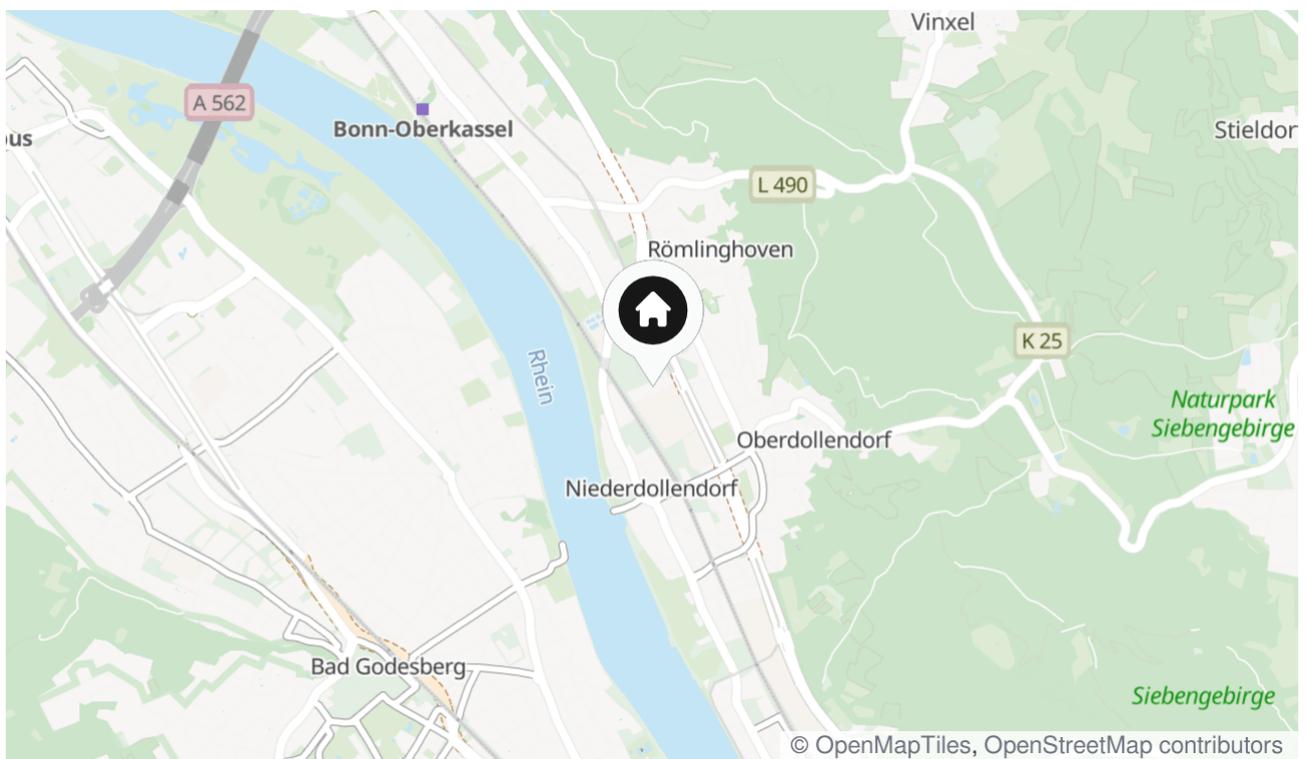
53639 Königswinter

Gewerbegebiet Im Mühlenbruch in Königswinter - Niederdollendorf.

Unmittelbar an der Ortsgrenze zu Bonn-Oberkassel, direkte Autobahnanbindung zur B42.

Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar.

Neben einer Tankstelle, einem Baumarkt und diverser Einzelhandelsflächen gibt es in diesem Gewerbegebiet moderne Büro- und Ärztehäuser.



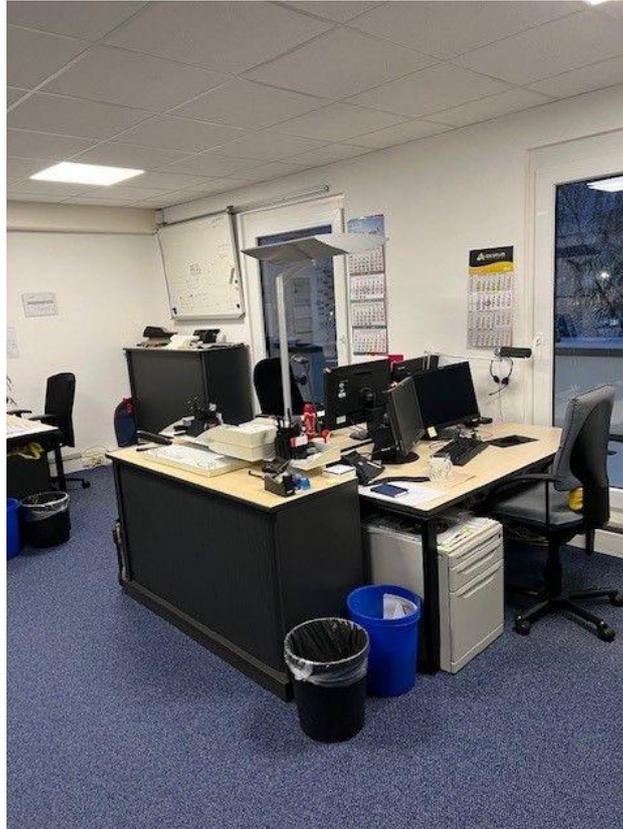
Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Büro



Büro



Büro1



Büro2



Büro3



Küche1



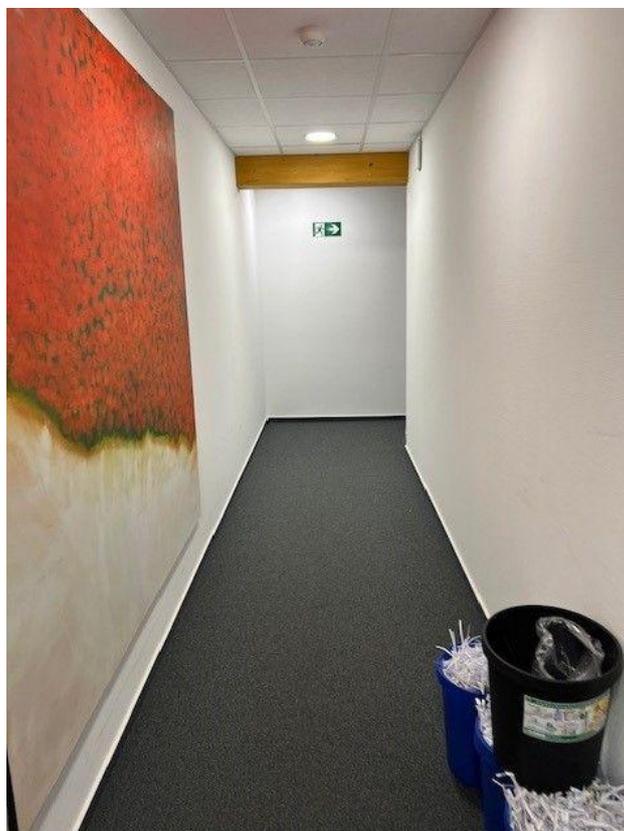
Küche



Büro4



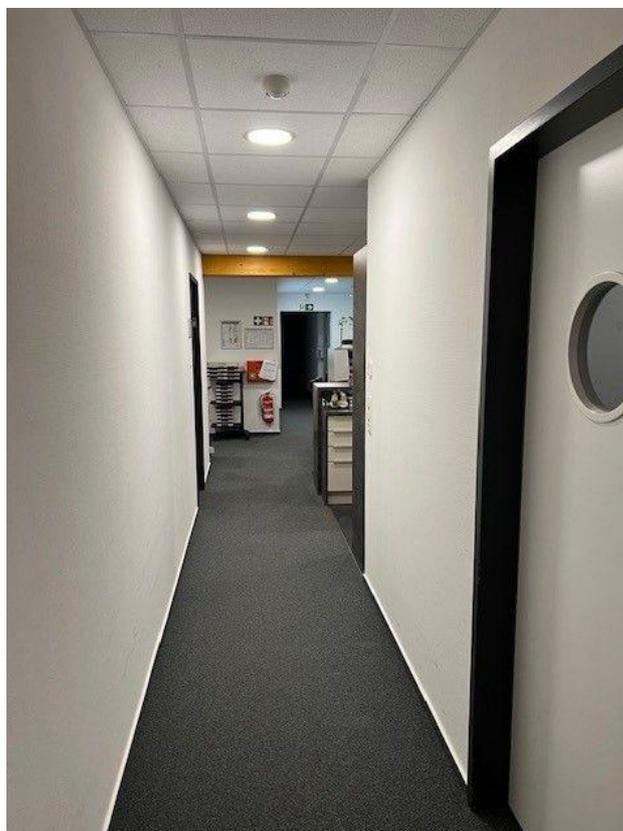
Büro5



Flur



Flur1



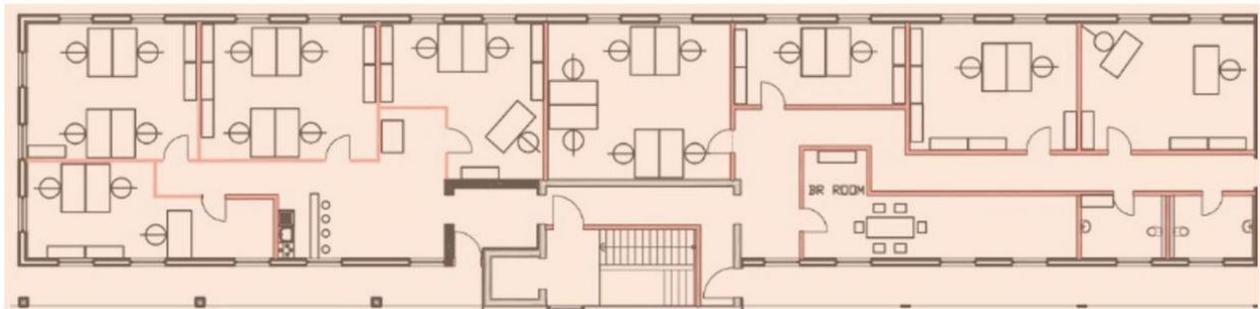
Flur2



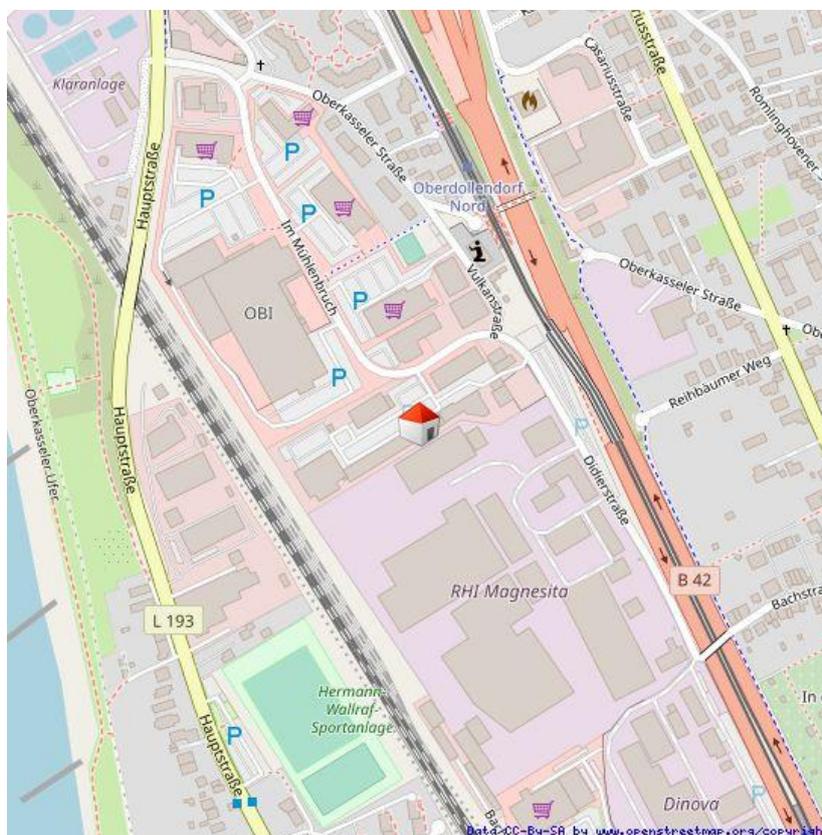
WC2



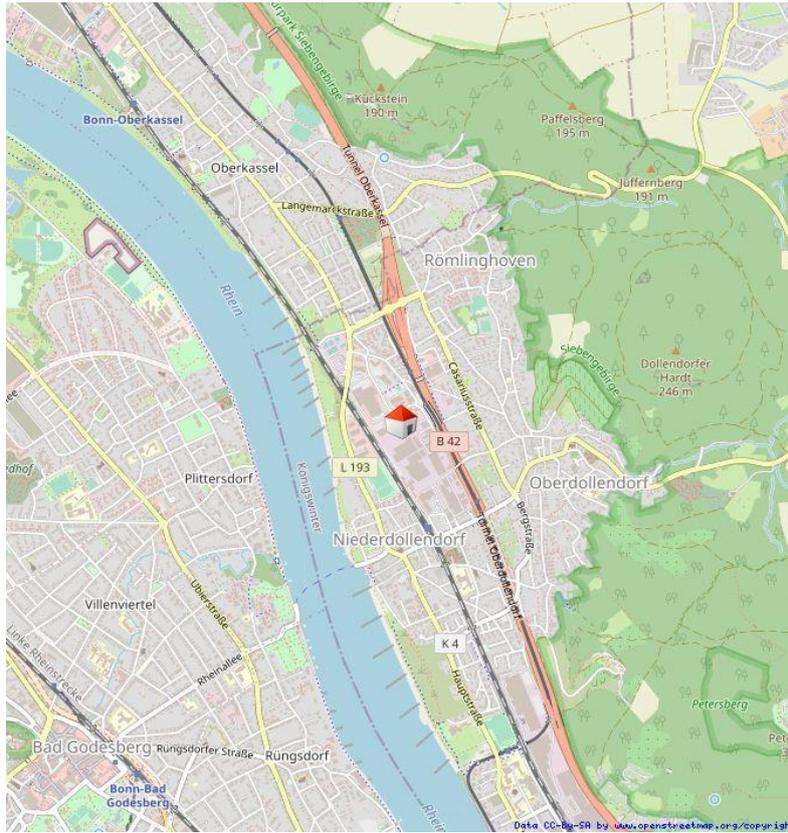
WC



Grundriss Einheit



Mikro



Makro



## Kontakt

### **Doering Immobilien**

Herresbacher Straße 7

53639 Königswinter

Telefon: +49 2244 870 975

E-Mail: [info@villenmakler.de](mailto:info@villenmakler.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Firma

### **Impressum**

[www.schnorrenberger.de/impressum/](http://www.schnorrenberger.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.schnorrenberger.de](http://www.schnorrenberger.de)

