



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

**Gepflegte Praxis- und Bürofläche in  
zentraler Lage \*\*\*PROVISIONSFREI\*\*\***

**Objekt-Nr.:**

**66272-VDNS483**



## Büro/Praxis zur Miete

in 53639 Königswinter





## Details

Klimatisiert

Netzwerkverkabelung

Gewerbliche Nutzung möglich

Gäste-WC

Warmmiete

**7.245 €**

Nebenkosten

**1.932 €**

Heizkosten

**in Nebenkosten enthalten**

Zimmer

**12**

Nutzfläche (ca.)

**483 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche (ca.)

**483 m<sup>2</sup>**

Bürofläche (ca.)

**483 m<sup>2</sup>**

Kategorie

**Gehoben**

Baujahr

**2014**

Boden

**Fliesen, Teppich**

Fahrstuhl

**Personen**

## Beschreibung

Die Gesamtfläche der noch verfügbaren Büro- und Praxisflächen beläuft sich auf 483 m<sup>2</sup>.

Der beigefügte Grundriss stellt die aktuelle Aufteilung dar. Bei konkretem Mietinteresse kann die Raumaufteilung ggf. angepasst werden.

Über den Eingangsbereich erreichen Sie die offene Küche sowie den Flur, von dem alle 14

Räumlichkeiten abgehen. Hierin enthalten sind zwei separate WC- Anlagen und ein Serverraum.

Die restlichen Räume können als Büro- oder auch als Praxisräume genutzt werden. Sie sind klimatisiert, modern und repräsentativ.

## Ausstattung

Ausstattung:

+ 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: 11,- / m<sup>2</sup> + Betriebskostenvorauszahlung inkl.

Heizkosten: 4,- / m<sup>2</sup> = Zwischensumme: 15,- / m<sup>2</sup> + Mehrwertsteuer: 2,85 / m<sup>2</sup> = Bruttowarmmiete inkl. MwSt. 17,85 / m<sup>2</sup>.

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

## Lage & Umgebung

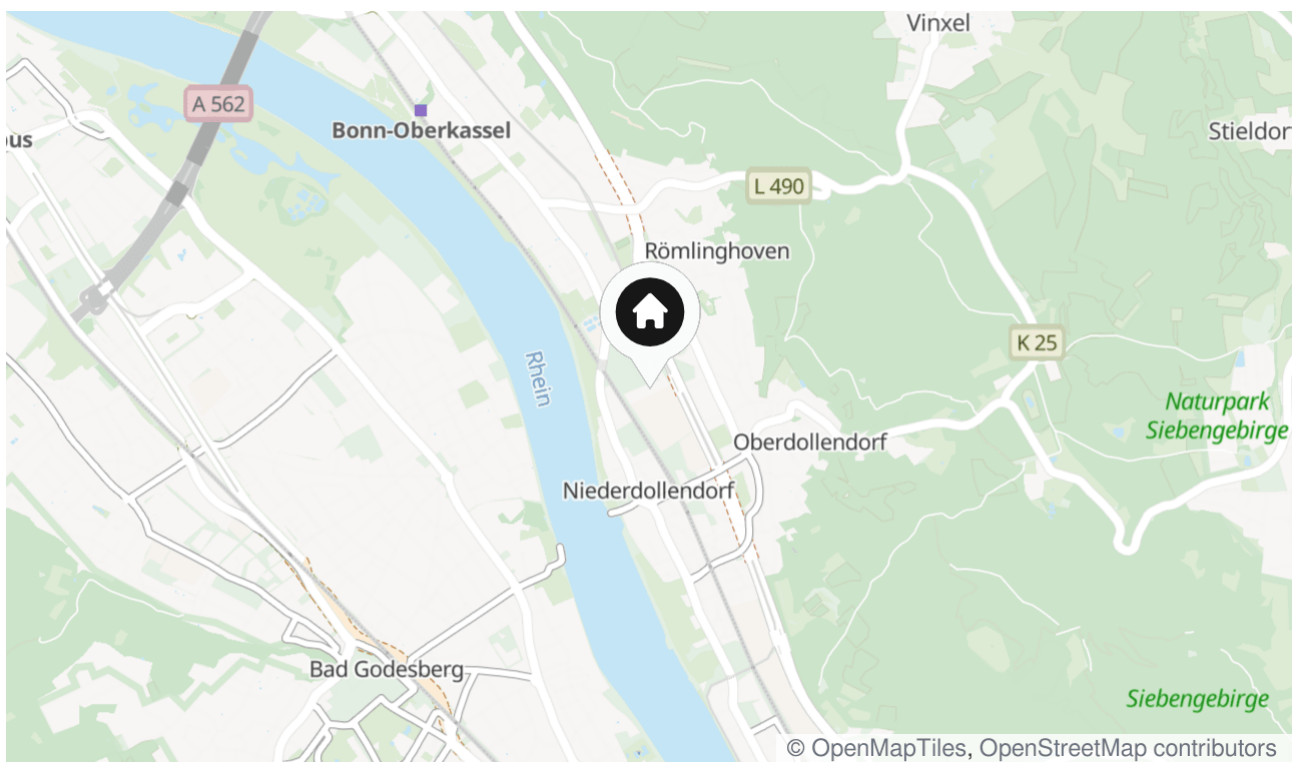
53639 Königswinter

Gewerbegebiet Im Mühlenbruch in Königswinter - Oberdollendorf.

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



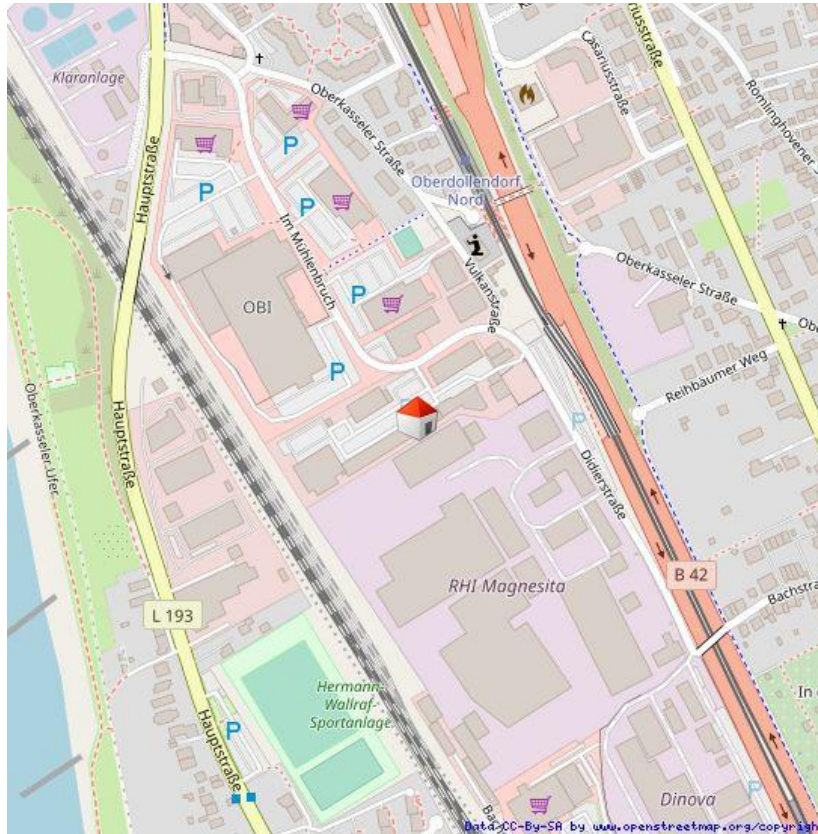




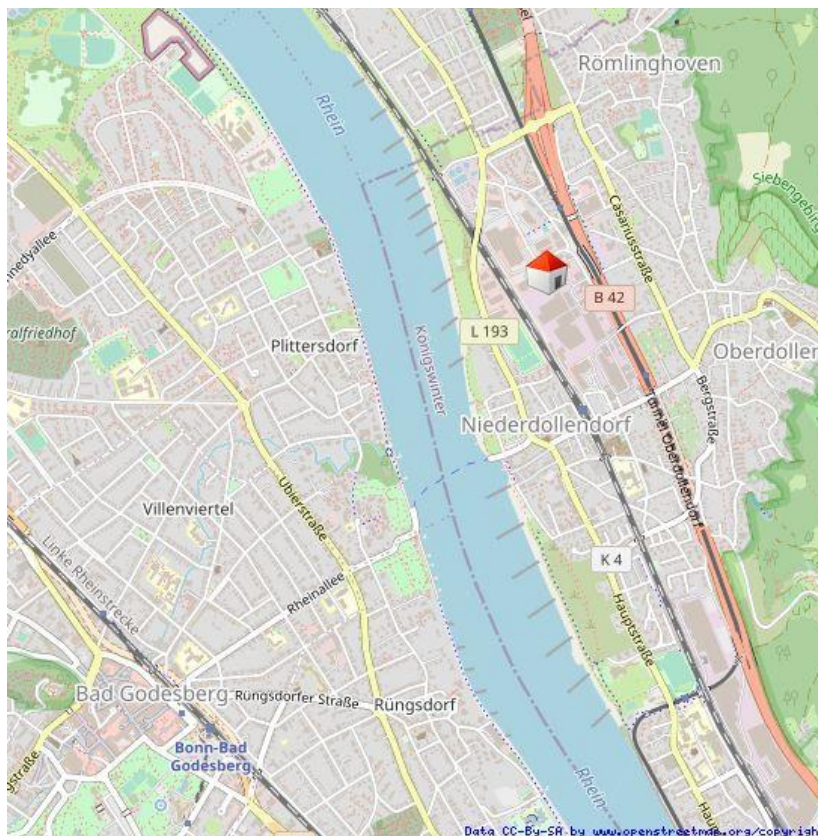








Mikro



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)

