

**GÜNTHER KRUSE**  
**Immobilien-gesellschaft mbH**

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

EXPOSÉ

VERMIETUNG

**Moderne**  
**Büroetagen im Kölner Westen**



**Max-Planck-Straße 2**  
**50858 Köln-Marsdorf**

## Vermietung Büroetagen

### Lage

Gute Verkehrslage mit schneller Erreichbarkeit der Autobahnen (A1 / A4 / A57 / A61) und der Bundesstraße B264 (Dürener Straße).

Der Militärring stellt eine hervorragende Verbindung zu allen Kölner Stadtteilen dar und ist ca. 2 Minuten vom Objekt entfernt.



Die nächste Haltestelle (Köln-Marsdorf) der öffentlichen Verkehrsmittel befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Objekt. Von hier aus bestehen regelmäßige Verbindungen in das Zentrum sowie in die benachbarten Gemeinden und Städte.

**Vermietung Büroetagen**

**Gebäude**



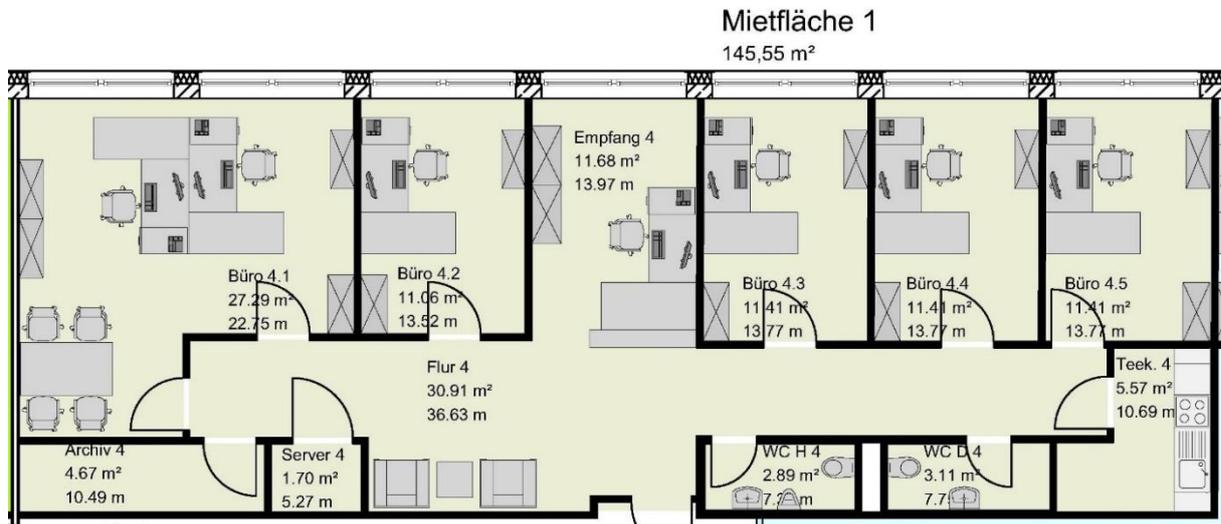
Das fünfgeschossige Bürogebäude befindet sich auf einem 4.200 m<sup>2</sup> großen Eckgrundstück an der Max-Planck-Straße/ Dürener Straße. Das Erdgeschoss sowie das 1. und halbe 2. Obergeschoss sind an ein Fitnessstudio vermietet. Die restlichen Flächen wurden als Büroetagen in verschiedenen Größen ausgebaut und vermietet.

**Mietflächen**

Erdgeschoss:	<i>XTRAFIT</i>	<b>vermietet</b>	<del>ca. 914,75 m<sup>2</sup></del>
1.Obergeschoss:	<i>XTRAFIT</i>	<b>vermietet</b>	<del>ca. 1.079,26 m<sup>2</sup></del>
2.Obergeschoss:	<i>XTRAFIT</i>	<b>vermietet</b>	<del>ca. 610,87 m<sup>2</sup></del>
	<b>Mietfläche 1</b>		<b>ca. 145,55 m<sup>2</sup></b>
	<del>Mietfläche 2</del>	<b>vermietet</b>	<del>ca. 205,22 m<sup>2</sup></del>
	<del>Mietfläche 3</del>	<b>vermietet</b>	<del>ca. 99,56 m<sup>2</sup></del>
	gesamt		ca. 1.061,20 m <sup>2</sup>
3.Obergeschoss:	<del>Mietfläche 1</del>	<b>vermietet</b>	<del>ca. 208,55 m<sup>2</sup></del>
	<del>Mietfläche 2</del>	<b>vermietet</b>	<del>ca. 106,36 m<sup>2</sup></del>
	<del>Mietfläche 3</del>	<b>vermietet</b>	<del>ca. 183,25 m<sup>2</sup></del>
	<del>Mietfläche 4</del>	<b>vermietet</b>	<del>ca. 146,51 m<sup>2</sup></del>
	<del>Mietfläche 5</del>	<b>vermietet</b>	<del>ca. 211,36 m<sup>2</sup></del>
	<b>Mietfläche 6</b>		<b>ca. 103,39 m<sup>2</sup></b>
	<del>Mietfläche 7</del>	<b>vermietet</b>	<del>ca. 88,06 m<sup>2</sup></del>
	gesamt		ca. 1.047,48 m <sup>2</sup>
4.Obergeschoss/ Penthouse		<b>vermietet</b>	<del>ca. 644,96 m<sup>2</sup></del>
Gebäudeflächen gesamt			ca. 4.747,65 m <sup>2</sup>

**Vermietung Büroetagen**

Mietfläche 1 mit 145,55m<sup>2</sup> (2.OG)



Eingangsbereich/Wartezone/Empfang



Wartezone/Eingang



Eckbüro (Büro 4.1) Blickrichtung Fenster

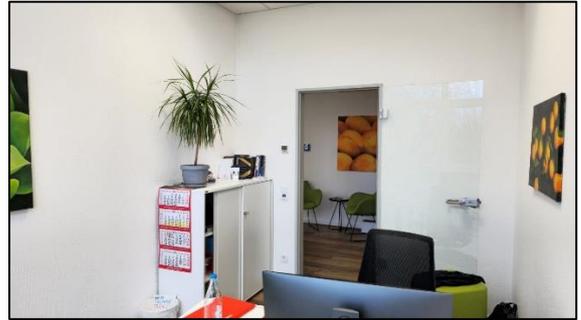


Eckbüro (Büro 4.1) Besprechungs-ecke

**Vermietung Büroetagen**



Büro 4.2



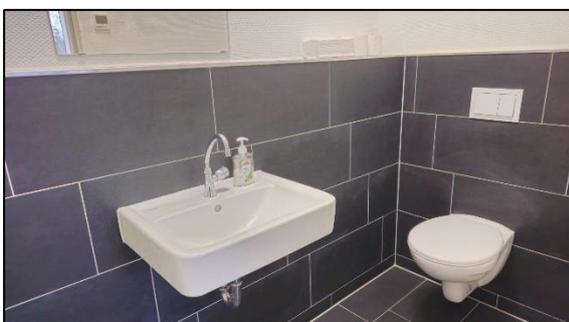
Büro 4.3



Büro 4.4



Küche



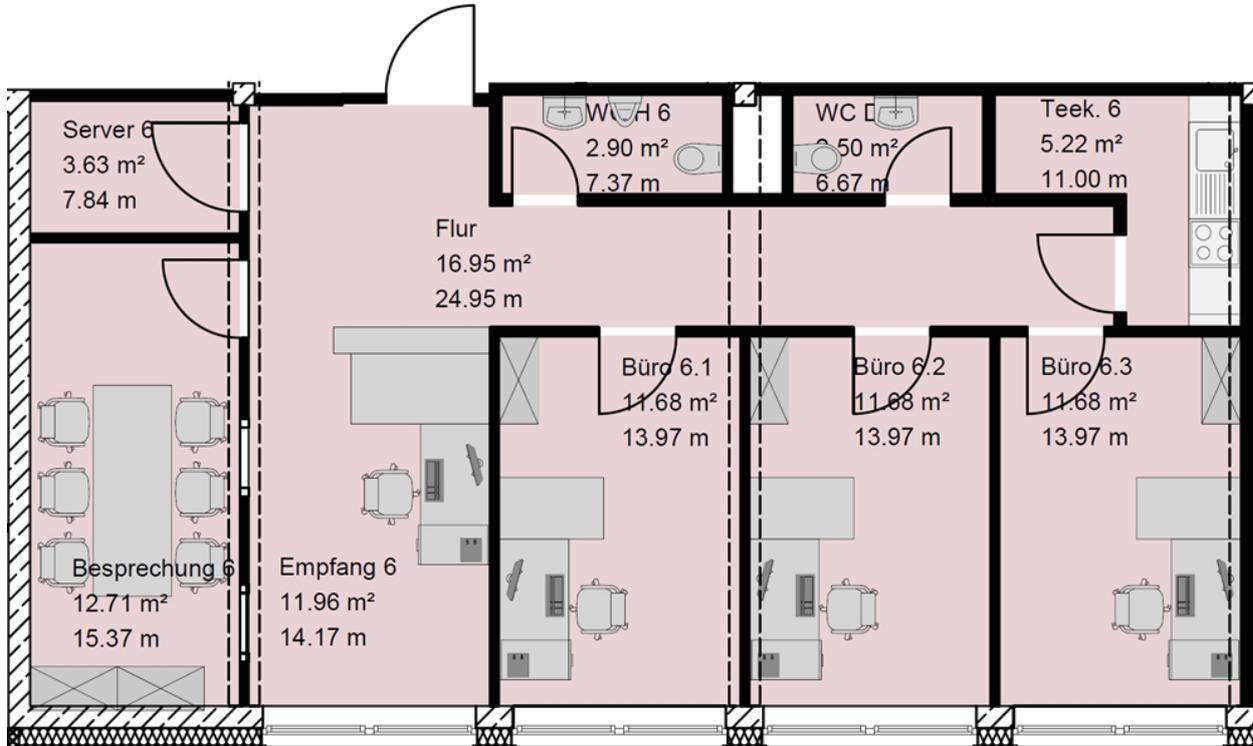
Sanitärausstattung (Damen-WC)



Sanitärausstattung (Herren-WC)

**Vermietung Büroetagen**

Mietfläche 6 mit 103,39 m<sup>2</sup> (3.OG)



**Mietfläche 6**

103,39 m<sup>2</sup>



Eingangsbereich/Empfang



Empfang/Besprechungsraum



Besprechungsraum



Büro

## Vermietung Büroetagen



Teeküche (Anschlüsse)



Teeküche



Sanitärausstattung (Damen-WC)



Sanitärausstattung (Herren-WC)

## Ausstattung

- Wandkonstruktion:  
W 111 Gipskarton Metallständerwerk, zweiseitig einmal beplankt
- Wandoberfläche: Glasgewebe 21/80, Dispersionsfarbanstrich weiß
- Büros: Glastüren
- WC, Küche und Serverraum: weiße Holztüren
- Designboden in Holzoptik
- Abgehängte Mineralfaserdecke in Einlegemontage, sichtbare Tragprofile
- Beleuchtung je nach Deckenkonstruktion mit Einbau- und Aufbau-leuchten in LED sowie Einbaudownlights
- WC- Anlagen:  
Feinsteinzeug, 30 x 60 grauschwarz bis 1,25m Höhe im Bereich der Installationen, moderne Badkeramik in Weiß, Spiegel
- Moderne Elektroinstallationen sowie Netzwerk in CAT 7
- Beschattung durch elektrisch betriebene Außenjalousien
- Aufzug

## Vermietung Büroetagen

### Monatsmiete

ab € 15,00 / m<sup>2</sup>, variiert je nach Ausstattungs-,  
Um- und Ausbauwünschen.

zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer

### Stellplätze

€ 95,00 pro Außenstellplatz

zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer

### Betriebskosten

Heiz- und Nebenkostenvorauszahlung 2,50 €/m<sup>2</sup>

zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer

### Bezug

nach Vereinbarung



Sollte das Objekt Ihr näheres Interesse finden, stehen wir Ihnen gerne mit weiteren Informationen und Besichtigungsterminen zur Verfügung. Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich.