

**In Büro- oder Praxisgemeinschaft: Gepflegte Fläche in zentraler Lage**  
**\*\*\*PROVISIONSFREI\*\*\***



**Objektdaten**

**Objektnummer** 66272-VDNS484

**Ihr Ansp**

Schwelme



**Schwelme**

Barmer Str.  
58332 Sch

Telefon: 02

Fax: 02336

## Objektbeschreibung

Die Gesamtfläche der noch verfügbaren Büro- und Praxisflächen beläuft sich auf 483 m<sup>2</sup>. Diese lässt sich hervorragend auch als Büro- oder Praxisgemeinschaft nutzen. Sie teilt sich den Eingangsbereich sowie die Sanitäranlagen mit einem Kollegen oder Sozium und haben gleichzeitig den Vorteil, dass Sie Ihren Betrieb in den eigenen Räumlichkeiten führen können. 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.

## Lage

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.

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

## Bilder

















