



**Neubau – Erstbezug**  
**in Königswinter-Oberdollendorf**  
**- provisionsfrei -**



**Vulkanstraße 2 in 53639 Königswinter**



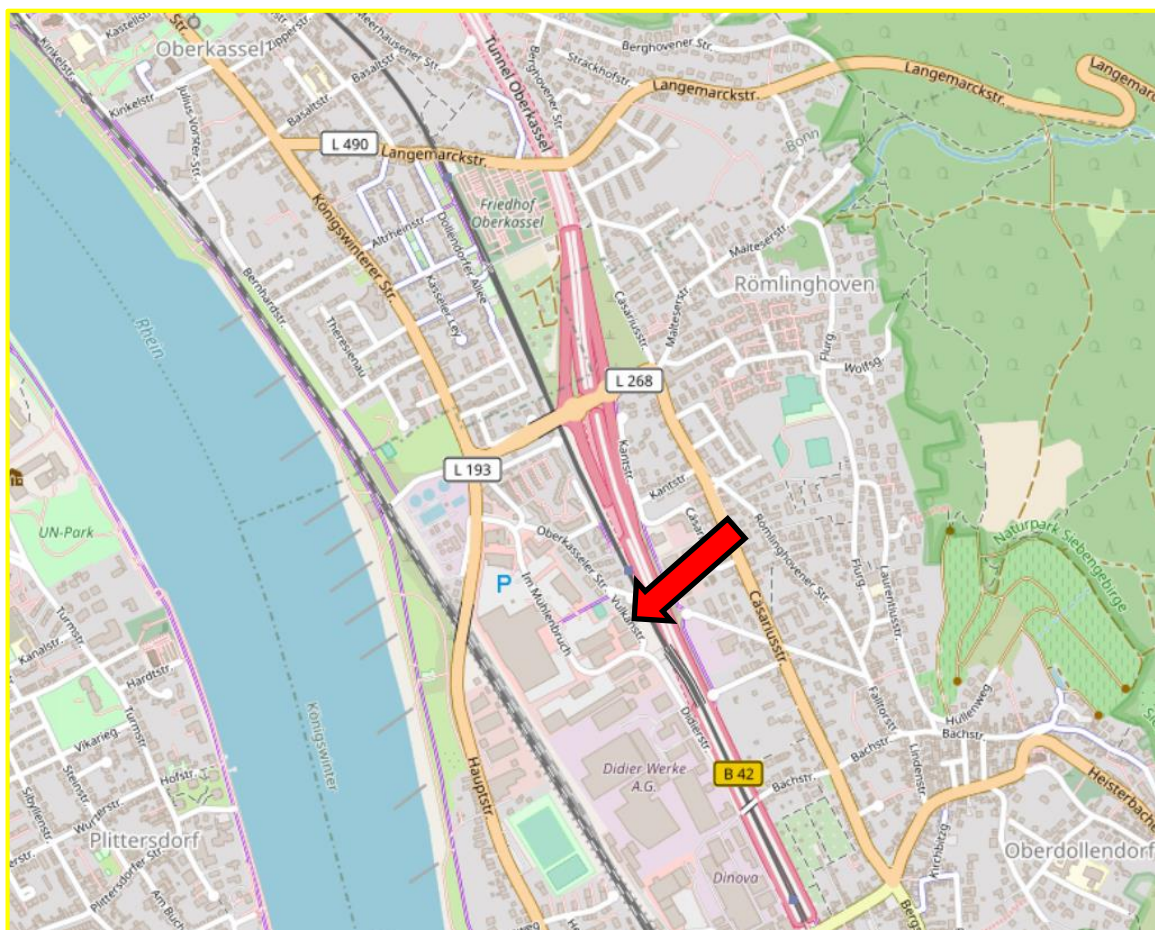
## Lage:

Die begünstigte Lage Königswinter-Oberdollendorf ist durch die Nähe zu Bonn und insbesondere durch das nur ca. fünf Kilometer entfernte Bundesviertel gekennzeichnet.

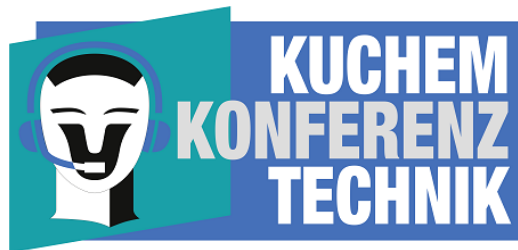
Mit den Anschlussstellen Königswinter und Königswinter-Oberdollendorf an die vierspurige B42 verfügt der Standort über eine direkte Verbindung zur angrenzenden Bundesstadt Bonn.

Über die sich anschließende A59 gelangt man in 20 Minuten zum Flughafen Köln-Bonn und ICE Bahnhof Bonn/Siegburg. Die Fahrzeit nach Köln-Zentrum beträgt ca. 30 Minuten. In 15 Minuten erreichen Sie die A3 über die Anschlussstelle Siebengebirge.

Fußläufig entfernt gelegen befindet sich die Straßenbahnhaltestelle der Linien 62 und 66, die Bonn mit Bad Honnef verbindet. Autofahren nach Bonn-Mehlem bzw. Bonn-Bad Godesberg runden die sehr gute Anbindung hervorragend ab. Lebensmittelfilialisten und Sportstätten sind fußläufig erreichbar.



- Auszug aus dem Stadtplan -



## **Objekt:**

Dieser freistehende Neubau mit Büro- und Gewerbeflächen umfasst zwei Vollgeschosse, ein Untergeschoss sowie ein Staffelgeschoss. Des Weiteren verfügt das Objekt über eine hauseigene Tiefgarage.

Das Erdgeschoss nutzt der Eigentümer selbst als Bürofläche. Im Staffelgeschoss stehen eine Terrasse sowie ein Konferenzbereich zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

## **Größe:**

Folgende Bürofläche steht zur Anmietung zur Verfügung:

1. Obergeschoss: **ca. 700 m<sup>2</sup>**

Eine Teilflächenanmietung ist ab ca. 300 m<sup>2</sup> möglich.

## **Aufteilung:**

Ein Aufteilungsbeispiel entnehmen Sie bitte dem beigefügten Grundrissplan. Die Aufteilung erfolgt in Absprache mit dem neuen Mieter.





## **Ausstattung:**

Das Gebäude verfügt über eine absolut moderne und repräsentative Ausstattung.

Nachstehend einige Details:

- barrierefreie Zuwegung
- Personenaufzug
- Türsprechanlage mit Videofunktion zum Haupteingang
- außenliegender Sonnenschutz
- Kühldeckensegel mit arbeitsplatzgerechter Beleuchtung
- Kat-7 Verkabelung
- Glastrennwände
- Doppelboden mit Teppich-Schwerlastfliesen belegt
- getrennte WC-Anlagen
- Serverraum – kann klimatisiert werden
- Beheizung sowie Kühlung über Bodenkonvektoren

Die Ausstattung erfolgt in Absprache mit dem neuen Mieter.

## **Parksituation:**

Es stehen sowohl Pkw-Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage sowie Außenstellplätze zur Anmietung zur Verfügung.

## **Mietpreis:**

Der Mietpreis beträgt:

für die Bürofläche:

**€ 10,90 / m<sup>2</sup>**

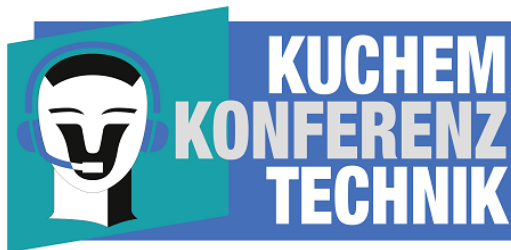
für die Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage:

**€ 85,00 / Stück**

zuzüglich Nebenkosten und Mehrwertsteuer monatlich.

## **Bezug:**

Nach Vereinbarung möglich.



### **Energiedaten:**

Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf Strom:	29,0 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Endenergiebedarf Wärme:	38,7 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Wesentliche Energieträger:	Erdgas schwer
Baujahr des Gebäudes:	2021

### **Kaution:**

Verhandlung.

### **Provision:**

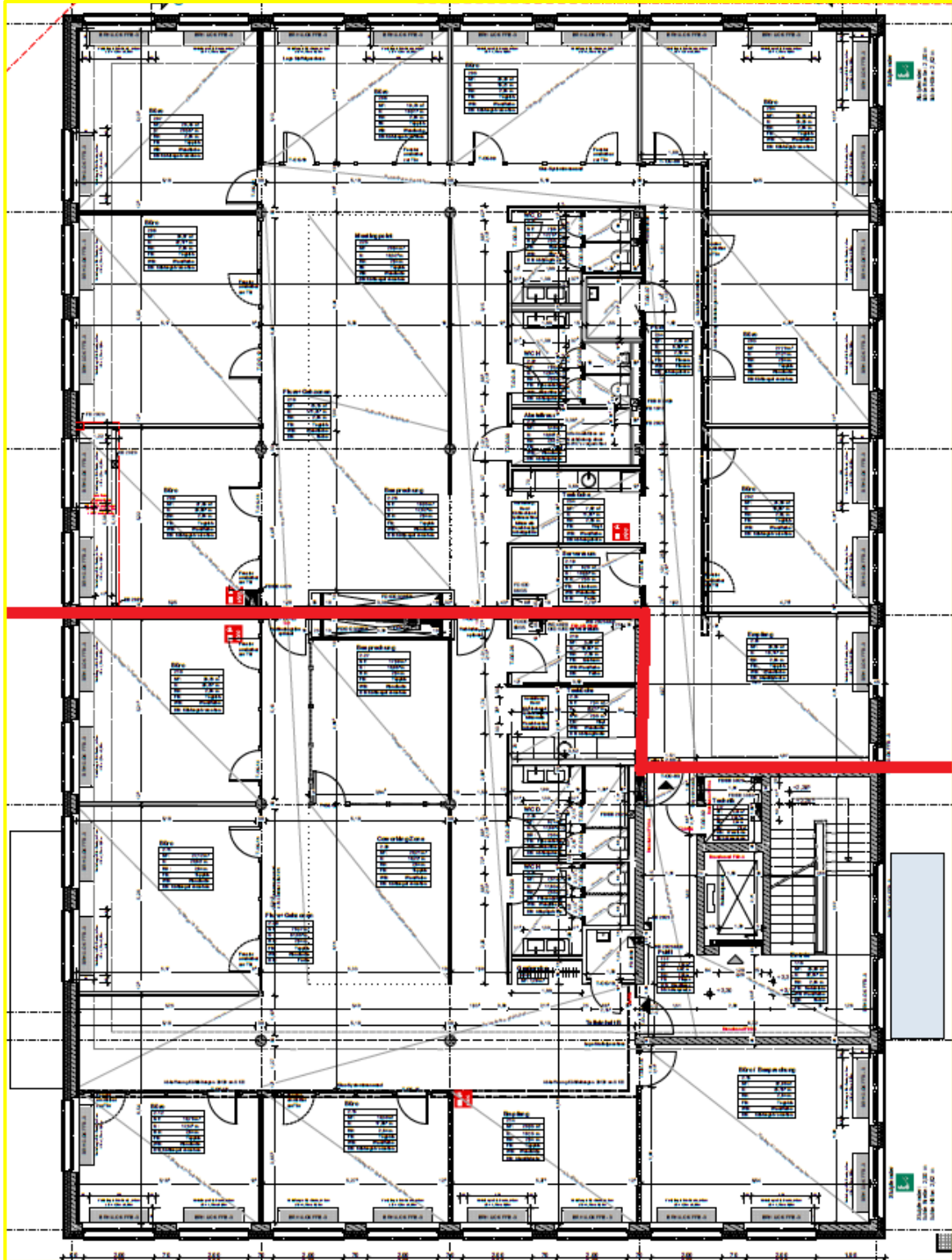
Die Anmietung dieser Flächen ist für den Mieter **provisionsfrei**.

### **Besichtigung:**

Eine Besichtigung ist jederzeit nach vorheriger Terminabsprache mit unserem Büro möglich.

### **Hinweis:**

Wir sind selbstverständlich bemüht, alle Angaben so richtig wie möglich an Sie weiter zu geben. Da wir uns auf die Informationen des Vermieters stützen müssen, übernehmen wir dafür keine Gewähr.



- Aufteilungsbeispiel 1. Obergeschoss -  
(Teilung rot markiert)