



BÜRO | IT-UNTERNEHMEN | GEWERBLICHE NUTZUNG | MIETE

Hochwertige Büroflächen in Troisdorf

53844 Troisdorf, Junkersring 41

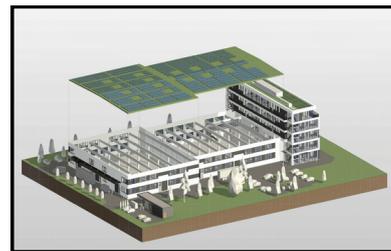
Keskin Fensterbau GmbH

Ihre Ansprechpartner: Kai Kreuzer | Melek Keskin

Kontaktdaten:

Tel.: (0221)- 951860	53844 Troisdorf
k.kreuzer@keskinmb.de	Junkersring 21
m.keskin@keskinmb.de	www.keskinmb.de

EXPOSE



BÜRO | IT-UNTERNEHMEN | GEWERBLICHE NUTZUNG | MIETE

Hochwertige Büroflächen in Troisdorf

53844 Troisdorf, Junkersring 41

<u>Objektart:</u>	Büro/ Gewerbefläche
<u>Mietpreis netto zzgl. NK:</u>	16,00 €/m ² (zzgl. NK und 19% USt.)
<u>Grundstückfläche in m²:</u>	15.294m ²
<u>Bürofläche in m²:</u>	4000m ²
<u>Kautions:</u>	3 Bruttokaltmieten
<u>Etage:</u>	EG, 1.-4. OG
<u>Geschosse:</u>	5
<u>Bezugstermin:</u>	ab Frühjahr 2026
<u>Zustand:</u>	Erstbezug
<u>Energieausweis:</u>	In Erstellung, liegt zur Besichtigung vor
<u>Kantine/Cafeteria:</u>	Ja
<u>Personenaufzug:</u>	Ja

<u>Stellplätze:</u>	125
<u>Mtl. Stellplatzmiete:</u>	40-50€
<u>Zustand:</u>	Erstbezug
<u>Zum BAB (in Min.):</u>	4 min - A3, A59, A560
<u>Zum Flughafen (in Min.):</u>	8 min - Köln / Bonn
<u>Zum Bahnhof (in Min.):</u>	16 min - Spich
<u>Zum Bus (in Min.):</u>	4 min - Fußweg
<u>Heizungsart:</u>	Luft / Luft - VRF mit Wärmepumpe
<u>Befeuerung/Energieträger:</u>	Photovoltaik (6000 m ² Dach-PV)
<u>Ausstattung:</u>	Gehoben
<u>Barrierefrei:</u>	Ja
<u>MieterProvision:</u>	Provisionsfrei

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenvermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Mietvertrag.

Keskin Fensterbau GmbH

Ihre Ansprechpartner: Kai Kreuzer | Melek Keskin

Kontaktdaten:

Tel.: (0221)- 951860 | 53844 Troisdorf
 k.kreuzer@keskinmb.de | Junkersring 21
 m.keskin@keskinmb.de | www.keskinmb.de

EXPOSE

ECKDATEN

<u>Adresse:</u>	53844 Troisdorf, Junkersring 41
<u>Objektart:</u>	Büro / Gewerbefläche
<u>Mietpreis netto zzgl. NK:</u>	16,00 €/m ² (zzgl. NK und 19% USt.)
<u>Grundstücksfläche in m²:</u>	15.294m ²
<u>Bürofläche in m² ca.:</u>	4000m ²
<u>Mietdauer:</u>	bevorzugt langfristige Anmietung
<u>Kaution:</u>	3 Bruttokaltmieten
<u>Etage:</u>	EG, 1.-4. OG
<u>Geschosse:</u>	5
<u>Bezugstermin:</u>	ab Frühjahr 2026
<u>DV Verkabelung:</u>	Ja
<u>Kantine / Cafeteria:</u>	Ja
<u>Personenaufzug:</u>	Ja
<u>Minimale Teilfläche in m²:</u>	Je Etage (teilbar auf Anfrage)
<u>Stellplätze:</u>	125
<u>Mtl. Stellplatzmiete:</u>	40-50€
<u>Zustand:</u>	Erstbezug
<u>Zum BAB (in Min.):</u>	4 min - A3, A59, A560
<u>Zum Flughafen (in Min.):</u>	8 min - Köln / Bonn
<u>Zum Bahnhof (in Min.):</u>	16 min - Spich
<u>Zum Bus (in Min.):</u>	4 min - Fußweg
<u>Heizungsart:</u>	Luft / Luft - VRF mit Wärmepumpe
<u>Befuerung/Energieträger:</u>	Photovoltaik (6000 m ² Dach-PV)
<u>Energieeffizienz:</u>	KfW-40-Standard
<u>Energieausweis:</u>	In Erstellung, liegt zur Besichtigung vor
<u>Ausstattung:</u>	Gehoben
<u>Barrierefrei:</u>	Ja
<u>Videoüberwachung:</u>	Ja

MIETPREIS

16,00 €/m² (zzgl. NK und 19% USt.)

MIETERPROVISION

Provisionsfrei

ANSPRECHPARTNER

Herr Kai Kreuzer - kai.kreuzer@keskinmb.de
Tel.: (0221)- 951860

HINWEIS

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenvermietung vorbehalten.
Dem Mieter gegenüber entsteht keine Maklerprovision. Dieses Exposé ist eine
Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Mietvertrag.

OBJEKTBSCHREIBUNG:

Ein Ort für **moderne Arbeit, Innovation und Nachhaltigkeit** – eingebettet in die grüne Umgebung von Troisdorf-Spich.

Mit dem Neubau entsteht ein lichtdurchflutetes Bürogebäude mit angrenzender, großzügiger Produktionshalle – ideal für Unternehmen mit zukunftsorientierter Ausrichtung.

Die hochwertige Fassadengestaltung spiegelt die langjährige Expertise im Fassadenbau wider und verleiht dem Gebäude einen modernen, repräsentativen Charakter.

- Über **15.000 m²** Grundstücksfläche, ca. **4.000 m²** Bürofläche zur Vermietung
- **125** Stellplätze direkt am Objekt
- Flexible Raumkonzepte durch offene Skelettbauweise
- **6.000 m²** Dachfläche mit Photovoltaik für nachhaltige Energiegewinnung
- Großzügige Fensterflächen für lichtdurchflutete Arbeitsbereiche
- **Barrierefrei** erreichbar, etagenweise teilbar – bis zu **acht Mieteinheiten** möglich
- Direkte Anbindung an die **A3, A59, A560** und den **Flughafen Köln/Bonn**

LAGE:**Im Grünen arbeiten – urban angebunden:**

Das Bürogebäude liegt im Gewerbepark Junkersring in Troisdorf-Spich, direkt am Golfplatz und nur wenige Gehminuten vom Rotter See entfernt. In unmittelbarer Umgebung befinden sich außerdem die L'Osteria, die Bowlingarena Spich, ein Fitnessstudio, eine Soccerhalle sowie der Trampolinpark „Sprungraum“ – perfekt für Mittagspausen, Teamevents oder den sportlichen Ausgleich nach Feierabend.

Die Autobahnen A3, A59 und A560, der Flughafen Köln/Bonn (8 Min.) sowie die Bahnhöfe in Spich und Troisdorf garantieren ideale regionale und überregionale Erreichbarkeit.

Troisdorf zählt zu den wirtschaftsstärksten Standorten im Rhein-Sieg-Kreis. Die zentrale Lage zwischen Köln und Bonn, die Nähe zum Flughafen Köln/Bonn und die sehr gute ÖPNV- und Autobahnanbindung machen die Stadt attraktiv für Unternehmen aller Branchen – vom innovativen Mittelstand bis zum internationalen Konzern.

Weitere Infos unter <https://www.troisdorf.de/de/bildung-wirtschaft/wirtschaftsstandort/>

AUSSTATTUNG:

Die Büroeinheiten beginnen ab ca. **440 m²** und lassen sich bei Bedarf flexibel aufteilen – insgesamt sind bis zu acht separat nutzbare Mieteinheiten im Gebäude möglich.

- Glasfaseranschluss
- E-Ladeinfrastruktur
- Nachhaltiges Kühlen & Heizen
- Lüftungsanlage
- Barrierefreie Erschließung mit Aufzügen
- Außenliegender Sonnenschutz
- Freie Raumaufteilung
- Glastrennwandsystem
- Barrierefrei / Aufzüge
- Panoramablick auf den Golfplatz

Nachhaltige Gebäudetechnik inklusive:

Das Gebäude wird über ein zentrales Mitsubishi Electric R2-System klimatisiert, das energieeffizientes Heizen und Kühlen – auch gleichzeitig – ermöglicht. Jede Mieteinheit kann individuell geregelt werden. Auf der rund 6.000 m² großen Dachfläche kommt eine Photovoltaikanlage zur Eigenstromnutzung zum Einsatz.

Innovative Gebäudetechnik für optimales Raumklima

Heizen & Kühlen mit System – Mitsubishi Electric R2-VRF

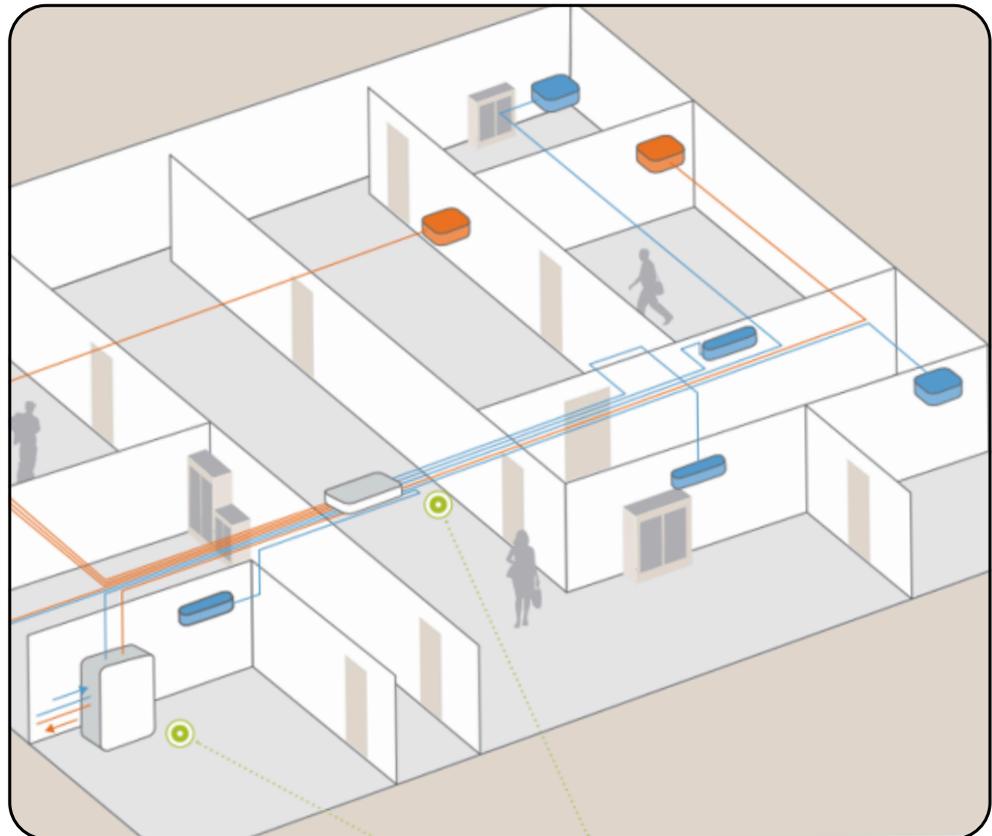
Ein modernes Arbeitsumfeld braucht nicht nur Raum, sondern auch ein angenehmes Raumklima – energieeffizient, leise und verlässlich. Dafür sorgt ein intelligentes Heiz- und Kühlsystem mit Wärmerückgewinnung.

Funktionsweise:

- Heizmodus
- Kühlmodus

Zahlen, die überzeugen:

- Energieeinsparungen
Bis zu 60 %
- Zertifiziert nach KfW-40-Standard



Das R2-System im Überblick:

- Gleichzeitiges Kühlen und Heizen innerhalb des Gebäudes
- VRF-Technologie mit energieoptimierter Wärmerückgewinnung
- Individuell steuerbare Zonenklimatisierung pro Mieteinheit
- Ganzjährig stabiles Raumklima – auch bei wechselnder Nutzung
- Geräuscharmer Betrieb, ideal für Büroarbeitsplätze
- Effizienter Energieeinsatz durch internes Wärmemanagement

Keskin Fensterbau GmbH

Ihre Ansprechpartner:
Kai Kreuzer | Melek Keskin

Kontaktdaten:

Tel.: (0221)- 951860 | 53844 Troisdorf
k.kreuzer@keskinmb.de | Junkersring 21
m.keskin@keskinmb.de | www.keskinmb.de

 **KESKIN**



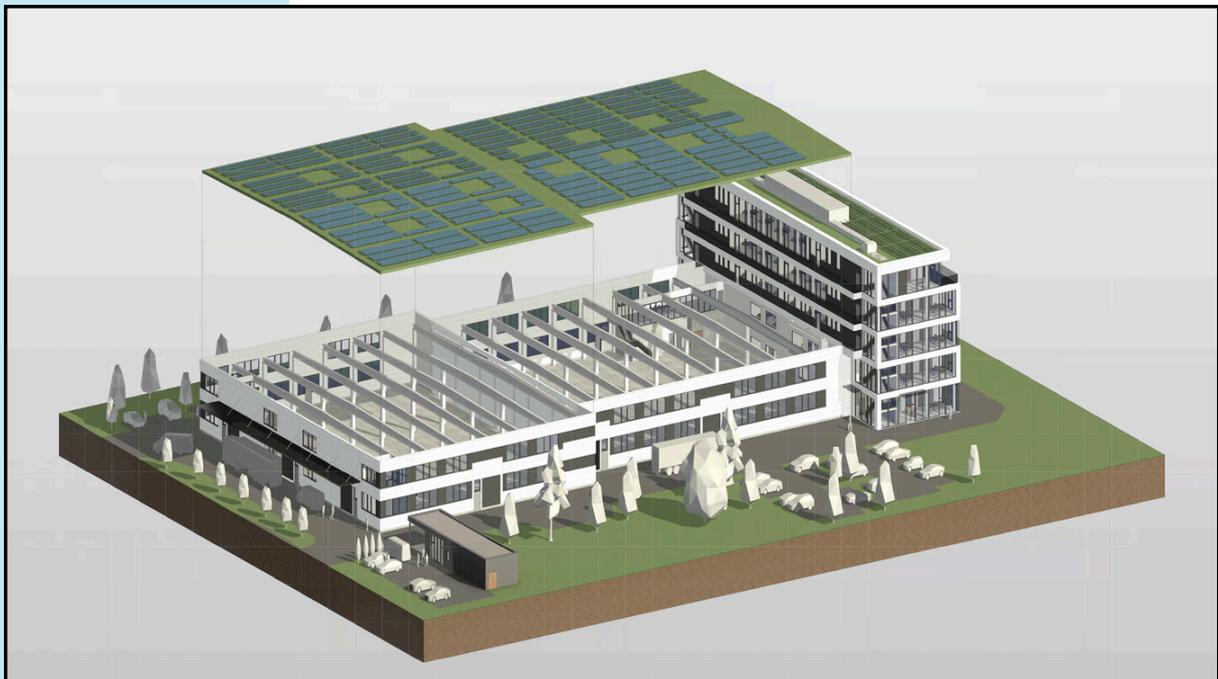
Ansicht: Bürogebäude mit angrenzender Produktionshalle



Ansicht: Produktionshalle



Ansicht: Produktionshalle / seitlich



Übersicht



Inneneinrichtung



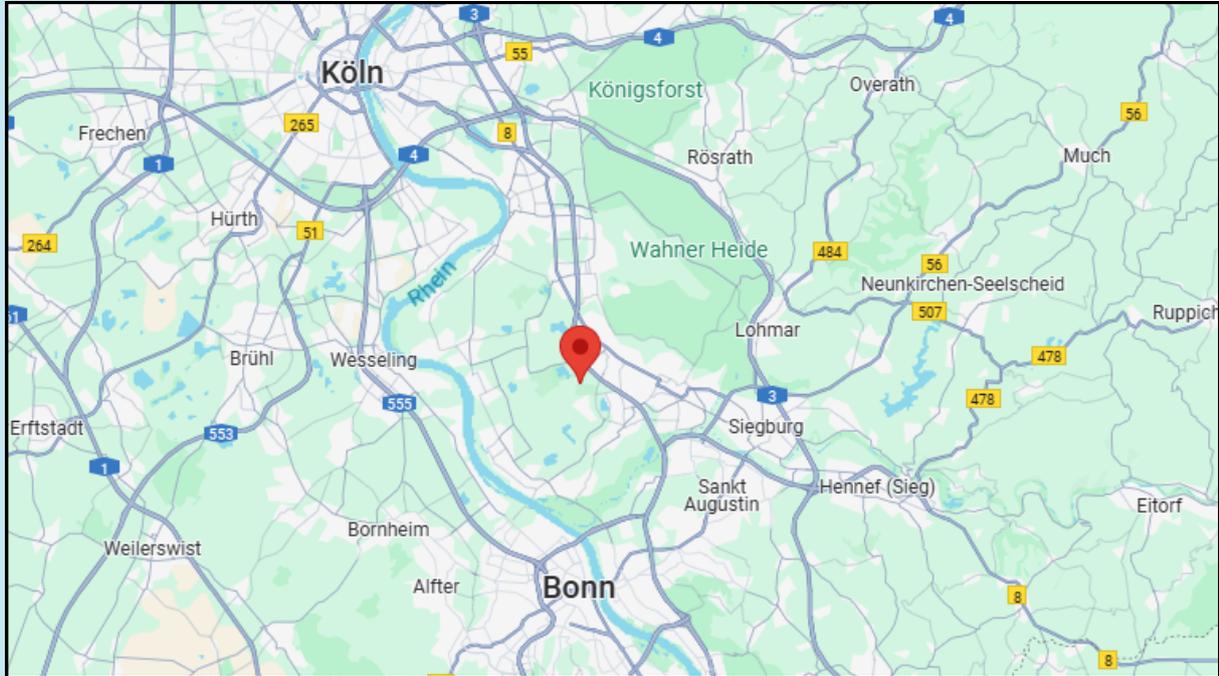
Inneneinrichtung



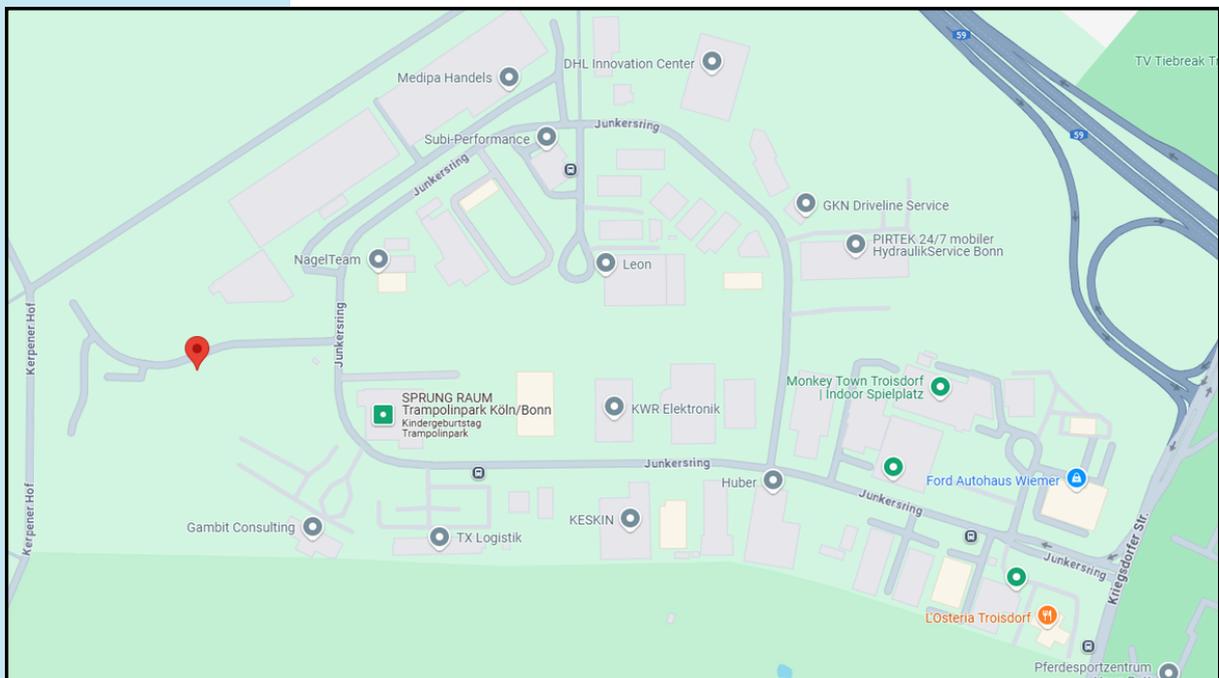
Inneneinrichtung



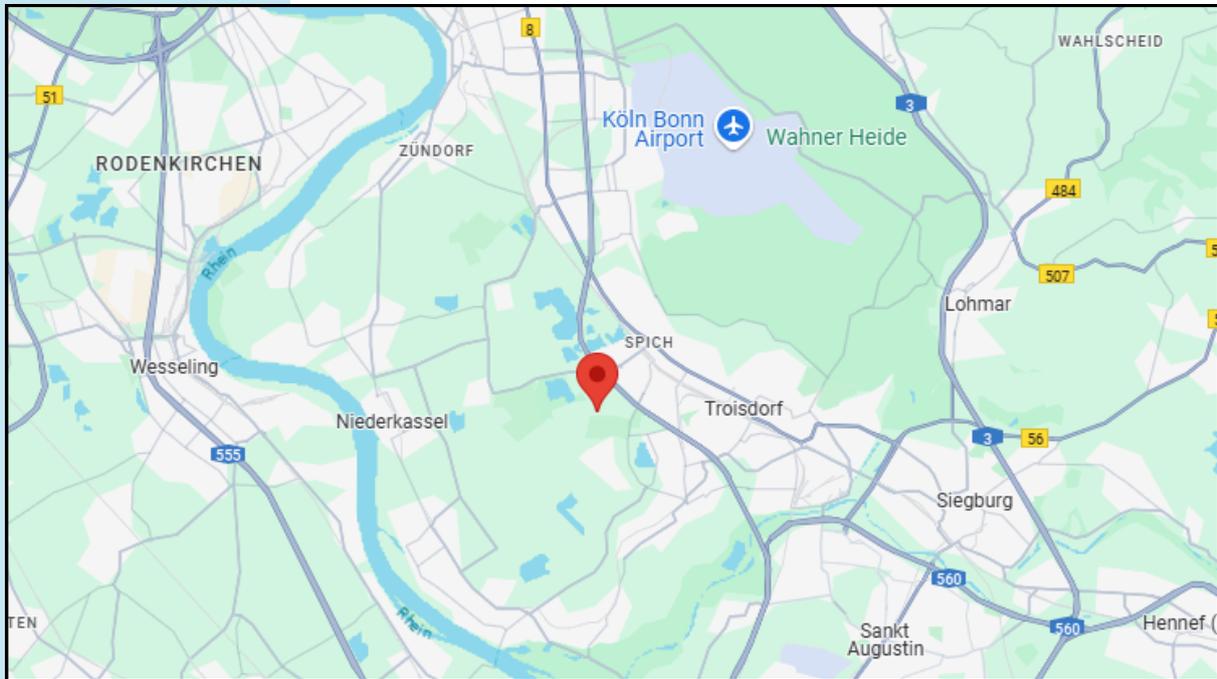
Inneneinrichtung



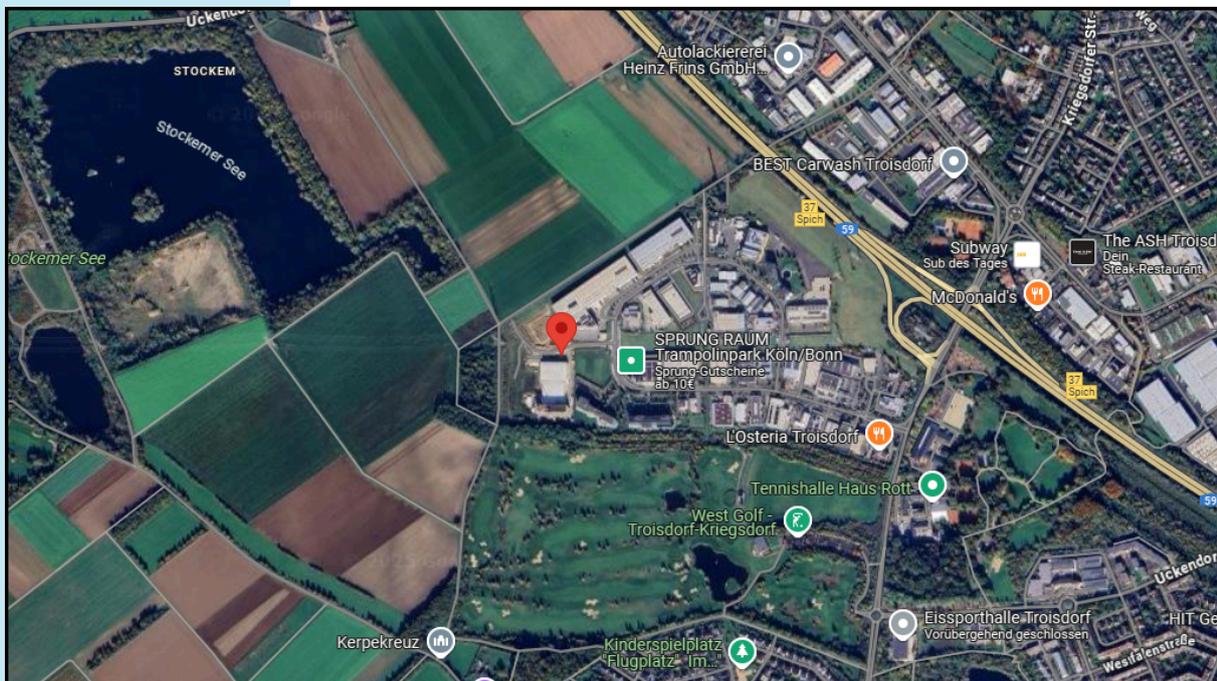
Lage



Lage



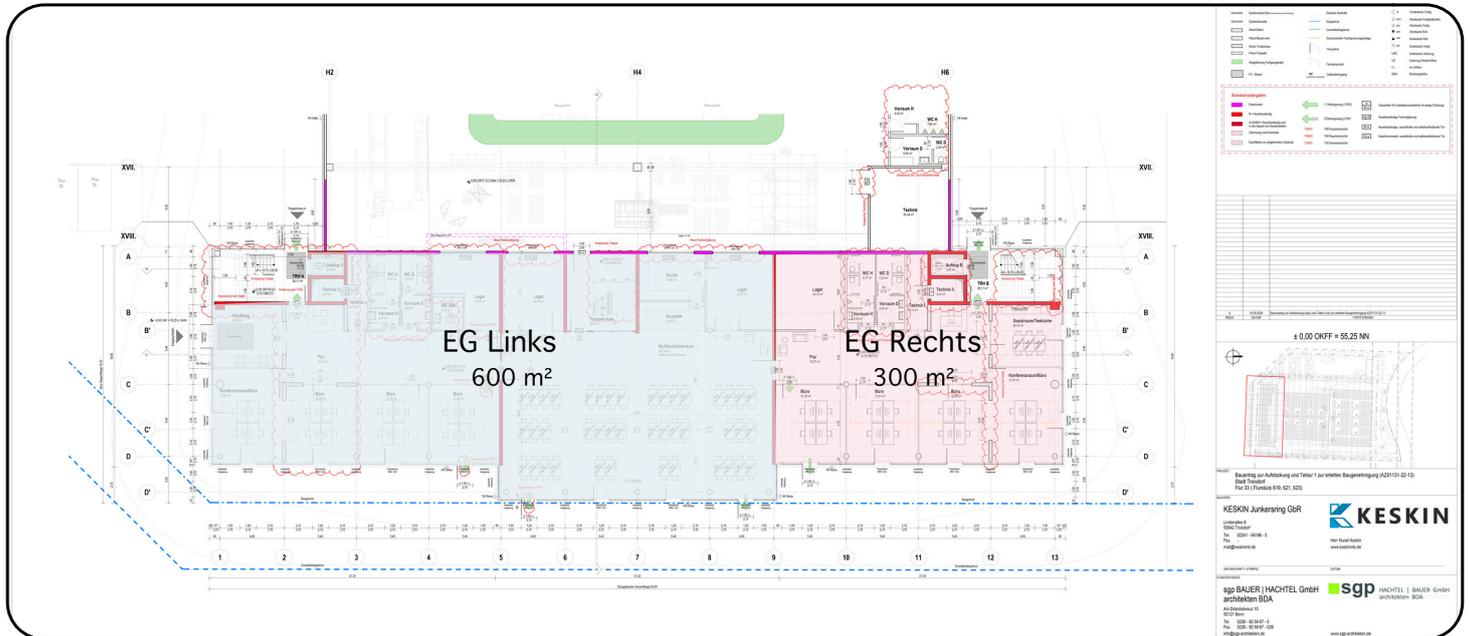
Lage zum nächsten Flughafen



Natur im Umkreis

Grundrisse

Grundriss EG:



	Etage	Einheit	Fläche	Mietstatus
1	Erdgeschoss	EG Links	600 m ²	Vermietet
2	Erdgeschoss	EG Rechts	300 m ²	Reserviert

Keskin Fensterbau GmbH

Ihre Ansprechpartner:
Kai Kreuzer | Melek Keskin

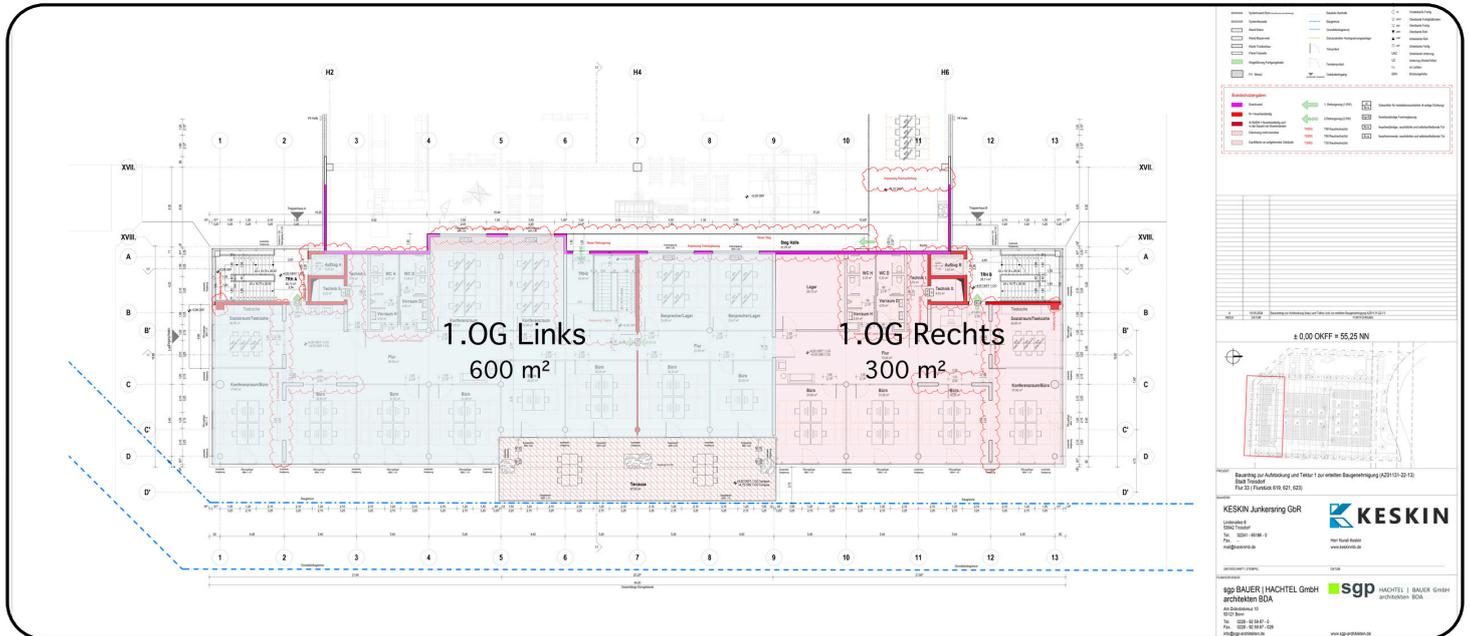
Kontaktdaten:

Tel.: (0221)- 951860 | 53844 Troisdorf
k.kreuzer@keskinmb.de | Junkersring 21
m.keskin@keskinmb.de | www.keskinmb.de



Grundrisse

Grundriss 1.OG:



	Etage	Einheit	Fläche	Mietstatus
1	1. Obergeschoss	1. OG Links	600m ²	Vermietet
2	1. Obergeschoss	1. OG Rechts	300 m ²	Reserviert

Keskin Fensterbau GmbH

Ihre Ansprechpartner:
Kai Kreuzer | Melek Keskin

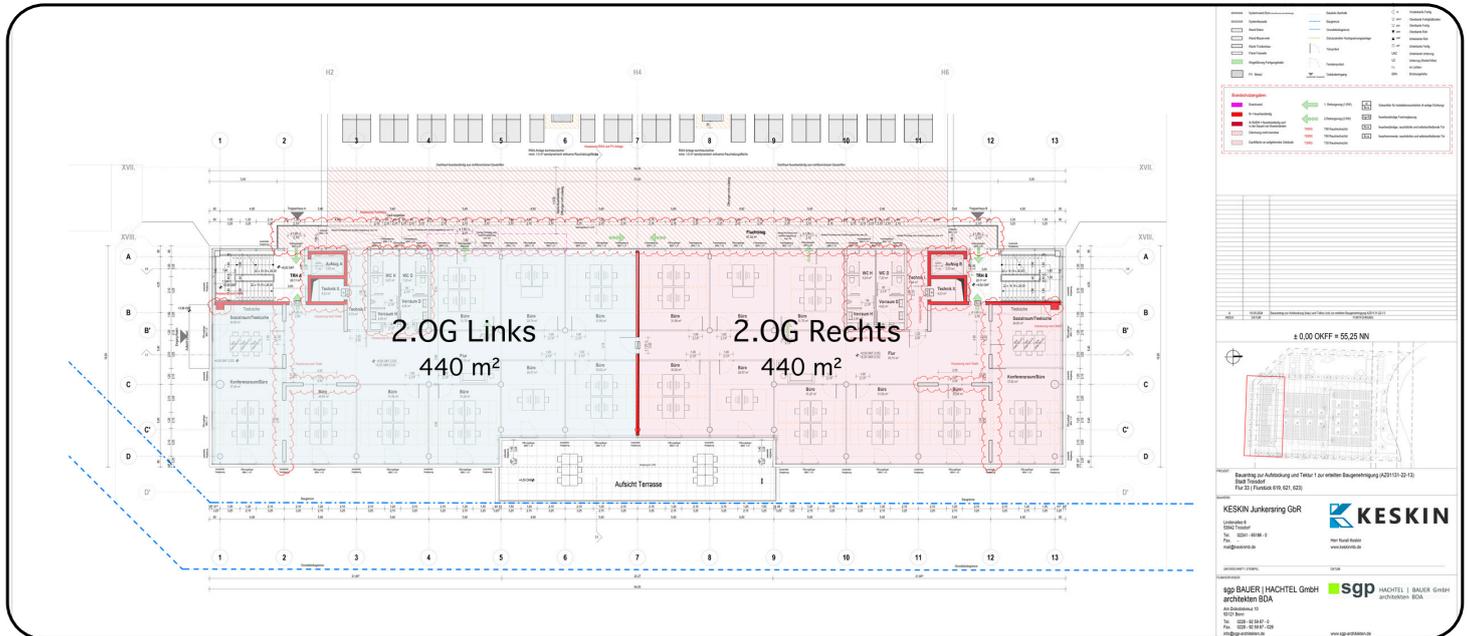
Kontaktdaten:

Tel.: (0221)- 951860 | 53844 Troisdorf
k.kreuzer@keskinmb.de | Junkersring 21
m.keskin@keskinmb.de | www.keskinmb.de



Grundrisse

Grundriss 2.OG:



	Etage	Einheit	Fläche	Mietstatus
1	2. Obergeschoss	2.OG Links	440 m ²	Verfügbar
2	2. Obergeschoss	2. OG Rechts	440 m ²	Verfügbar

Die Büroeinheiten im 2. Obergeschoss bieten jeweils 440 m² und lassen sich flexibel für offene oder kombinierte Arbeitskonzepte nutzen. Eine Teilung je Etage ist möglich – insgesamt kann das Gebäude in bis zu acht Mieteinheiten gegliedert werden.

Keskin Fensterbau GmbH

Ihre Ansprechpartner:
Kai Kreuzer | Melek Keskin

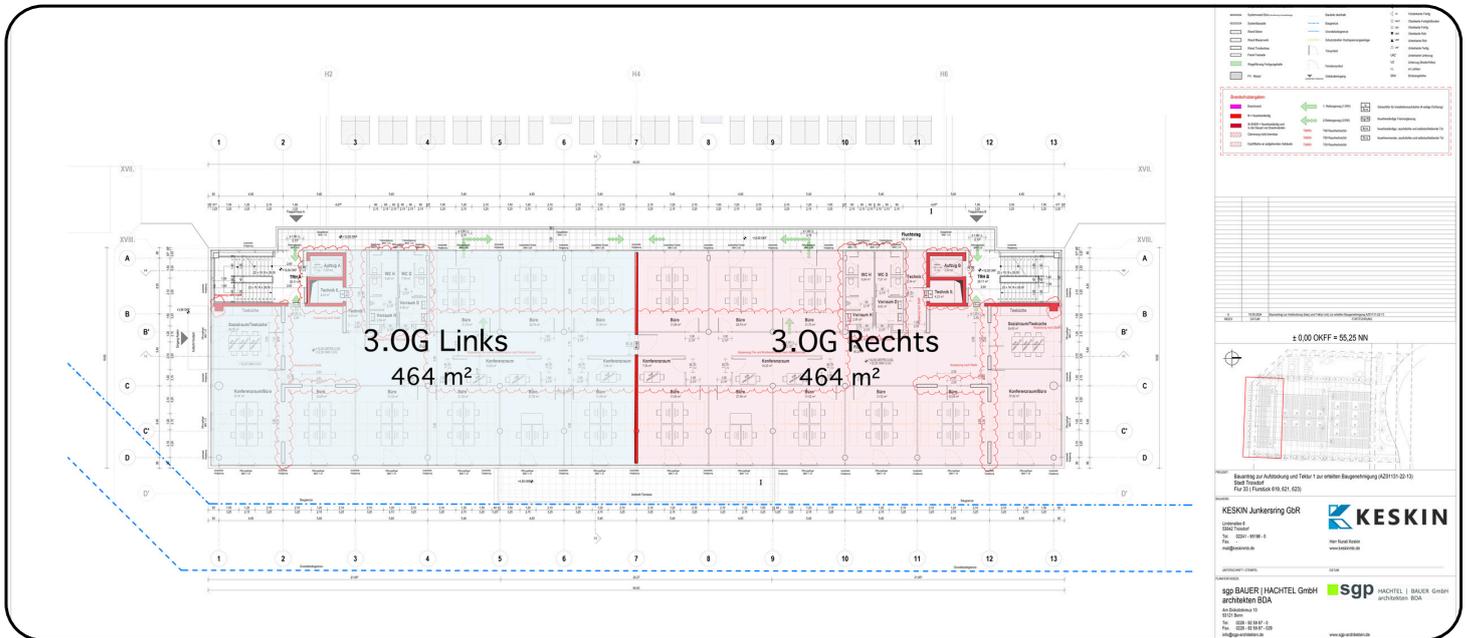
Kontaktdaten:

Tel.: (0221)- 951860 | 53844 Troisdorf
k.kreuzer@keskinmb.de | Junkersring 21
m.keskin@keskinmb.de | www.keskinmb.de



Grundrisse

Grundriss 3.OG:



	Etage	Einheit	Fläche	Mietstatus
1	3. Obergeschoss	3.OG Links	464 m ²	Verfügbar
2	3. Obergeschoss	3. OG Rechts	464 m ²	Verfügbar

Die Büroeinheiten im 3. Obergeschoss bieten jeweils 464 m² und lassen sich dank flexibler Raumaufteilung ideal für offene oder kombinierte Arbeitskonzepte nutzen. Eine Teilung je Etage ist möglich – insgesamt kann das Gebäude in bis zu acht Mieteinheiten gegliedert werden.

Keskin Fensterbau GmbH

Ihre Ansprechpartner:
Kai Kreuzer | Melek Keskin

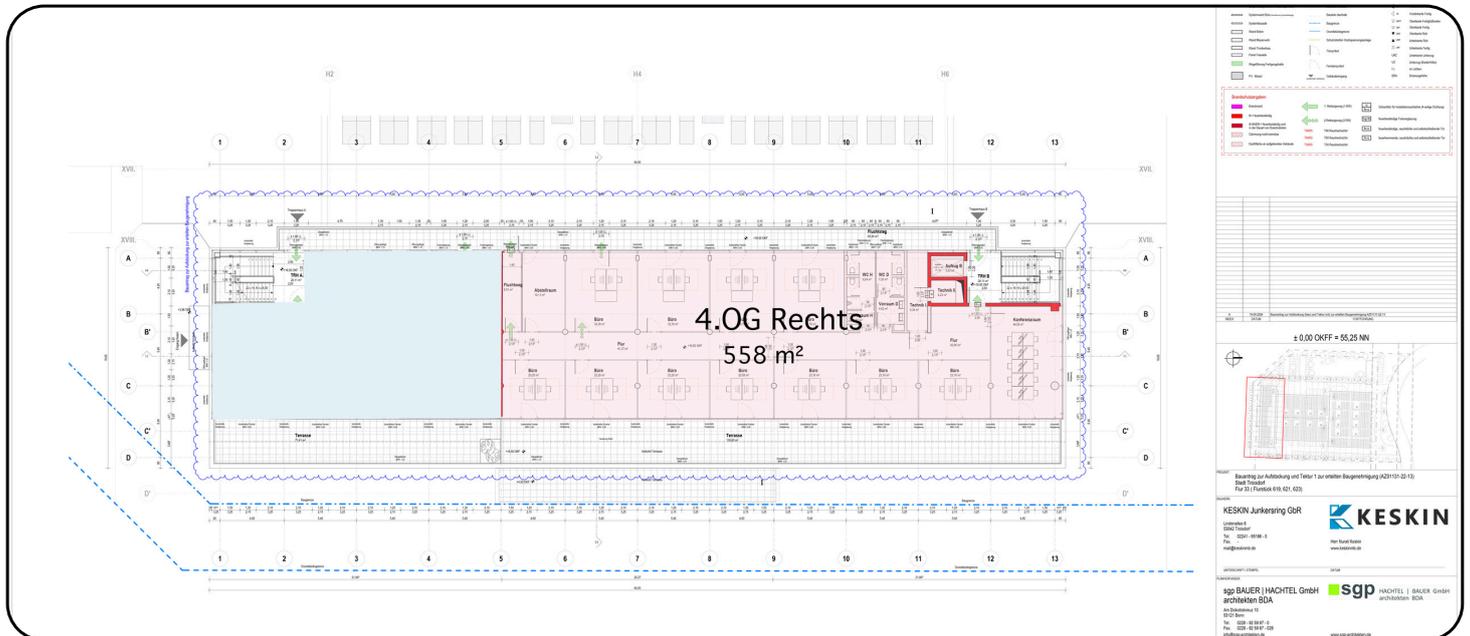
Kontaktdaten:

Tel.: (0221)- 951860 | 53844 Troisdorf
k.kreuzer@keskinmb.de | Junkersring 21
m.keskin@keskinmb.de | www.keskinmb.de



Grundrisse

Grundriss 4.OG:



	Etage	Einheit	Fläche	Mietstatus
2	4. Obergeschoss	4.OG Rechts	558 m ²	Verfügbar

Die Büroeinheit im 4. Obergeschoss umfasst 558 m² und bietet großzügigen Raum für repräsentative Bürokonzepte mit Panoramablick. Eine Teilung je Etage ist möglich – insgesamt kann das Gebäude in bis zu acht Mieteinheiten gegliedert werden.

Sie möchten mehr erfahren oder eine Besichtigung vereinbaren?

Kontaktieren Sie uns – Wir freuen uns, Ihnen die Büroflächen persönlich vorzustellen.

Keskin Fensterbau GmbH

Ihre Ansprechpartner:
Kai Kreuzer | Melek Keskin

Kontaktdaten:

Tel.: (0221)- 951860 | 53844 Troisdorf
k.kreuzer@keskinmb.de | Junkersring 21
m.keskin@keskinmb.de | www.keskinmb.de

