PM Immobiliengruppe
Kevin Pohl
Tel.: +49 2203 9432516
E-Mail: info@pm-immobiliengruppe.de
Internet: www.pm-immobiliengruppe.de

PM IMMOBILIENGRUPPE
GEWERBEIMMOBILIEN

Gewerbefläche mit Halle in verkehrsgünstiger Lage zwischen Köln und Bonn KFZ-Werkstatt, usw.

Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine gepflegte und vielseitig nutzbare Gewerbeimmobilie in einem etablierten Industriegebiet in Troisdorf. Auf einem großzügigen Grundstück von 3.200 m² bietet das Objekt eine ausgewogene Kombination aus Produktions-, Lager- und Büroflächen, die sich ideal für produzierende Gewerbe, Logistikunternehmen oder technisch orientierte Betriebe eignen.

Das Objekt kann alternativ auch mit einer reduzierten Freifläche angemietet werden. In diesem Fall beträgt die monatliche Miete 11200€

Die Immobilie überzeugt durch ihre solide Bauweise, funktionale Raumaufteilung und moderne Infrastruktur. Die direkte Anbindung an das Autobahnnetz sowie die Nähe zu internationalen Verkehrsknotenpunkten machen den Standort besonders attraktiv.

Die Liegenschaft ist über zwei Einfahrten mit einer Torbreite von 6,5 m zu erreichen. Die Hallen sind durch zwei Sektionaltore (Breite: 4 m, Höhe: 5 m) zugänglich und bieten eine Deckenhöhe von 6 m.
Ein besonderes Merkmal ist der tragfähige Industrieboden, der hohe Lasten tragen kann. In der Halle befindet sich zudem ein 2t-Kran sowie eine im Boden eingelassene 2t-Hebebühne, die zusätzliche Flexibilität bei der Nutzung

Objekt:	132897443
Adresse:	53842 Troisdorf
Baujahr:	1985
Gesamtfläche:	ca. 820 m²
Grundstücksfläche:	ca. 3.200 m²
Nutzfläche:	ca. 3.200 m²
Bürofläche:	130 m²
Verfügbar ab:	01.08.2025
Heizungsart:	Gas-Heizung
Zustand:	Gepflegt
Bodenbelag:	Beton, Fliesen
Hallen-/ Geschosshöhe:	6 m
Starkstrom:	Ja
Hebebühne vorhanden:	Ja
Treppen:	Stahltreppe
Befeuerung/Energieträger:	Gas
Energieausweis:	Vorhanden
Ausweis erstellt am:	16.10.2023
Ausweis gültig bis:	13.03.2035

© FLOWFACT GmbH

PM Immobiliengruppe
Kevin Pohl
Tel.: +49 2203 9432516
E-Mail: info@pm-immobiliengruppe.de
Internet: www.pm-immobiliengruppe.de

PM IMMOBILIENGRUPPE
GEWERBEIMMOBILIEN

bieten. Außerdem verfügt das Objekt über einen Ölabscheider, der zur Einhaltung umwelttechnischer Vorschriften beiträgt.

Angrenzend an die Halle befindet sich eine Büroeinheit mit einer Fläche von 130 m², die sich ideal für Verwaltungsaufgaben, Besprechungen oder Personalräume eignet. Die Büroflächen sind funktional gestaltet und bieten eine angenehme Arbeitsumgebung.

Eine zusätzliche Lagerfläche im 1. Obergeschoss bietet weiteres Nutzungspotenzial. Diese Fläche kann wahlweise auch zu Büroflächen umgebaut und entsprechend genutzt werden, wodurch sich flexible Gestaltungsmöglichkeiten für individuelle betriebliche Anforderungen ergeben.

Ein besonderes Merkmal dieser Immobilie ist die großzügige Freifläche von 2.550 m², die vielseitig nutzbar ist – sei es für Stellplätze, Lagerung im Außenbereich oder logistische Abläufe.

Objektflächen:
- Grundstücksfläche: 3.200 m²
- Hallenfläche / Lagerfläche: 690 m²
- Bürofläche: 130 m²
- Freifläche: 2.550 m²

Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energiekennwert Strom:	28 kWh/(m²*a)
Energiekennwert Wärme:	118,5 kWh/(m²*a)
Energie mit Warmwasser:	Ja
Fahrzeit Flughafen:	10 min
Fahrzeit Autobahn:	5 min
Fahrzeit Hauptbahnhof:	15 min
Fußweg Öffentl. Verkehr:	5 min
Kaution:	3 MM
Miete:	14.650,00 €
Nebenkosten:	700,00 €
Mietpreis:	14.650,00 € zzgl. Nebenkosten
Provision:	3 Monatsmieten inkl. Mwst inkl. gesetzlicher MwSt.

© FLOWFACT GmbH

PM Immobiliengruppe

Kevin Pohl
Tel.: +49 2203 9432516
E-Mail: info@pm-immobiliengruppe.de
Internet: www.pm-immobiliengruppe.de

PM IMMOBILIENGRUPPE
GEWERBEIMMOBILIEN

Außenansicht 1.0

Außenansicht 1.2

Außenansicht 1.3

Außenansicht 1.4

Tor & Fahnenmäßte

Halle 1

© FLOWFACT GmbH

PM Immobiliengruppe
Kevin Pohl
Tel.: +49 2203 9432516
E-Mail: info@pm-immobiliengruppe.de
Internet: www.pm-immobiliengruppe.de

PM IMMOBILIENGRUPPE
GEWERBEIMMOBILIEN

Ausstattung

Ausstattung & Merkmale:
- Tragfähiger Industrieboden, geeignet für hohe Lasten
- Deckenhöhe in der Halle: ca. 6 m
- Zwei Sektionaltore (4 m breit x 5 m hoch)
- Zwei Einfahrten mit großzügiger Torbreite (6,5 m)
- Integrierter 2t-Kran
- 2t-Hebebühne
- Ölabscheider zur Einhaltung umwelttechnischer Vorschriften
- Starkstromversorgung sowie DV-Verkabelung
- Helle Hallenflächen dank Oberlichtern
- Zwei Hallenbereiche, miteinander verbunden und durch Feuerschutztor getrennt
- Separat zugänglicher Bürotrakt mit funktionaler Raumaufteilung
- Großzügige Freifläche, vielseitig nutzbar (z.B. für Parkplätze oder Außenlagerung)
- Kompressor und Kessel
-

Lagebeschreibung

Das Industrieobjekt liegt in einem hervorragend erschlossenen Industriegebiet zwischen Köln und Bonn. Die strategische Lage bietet optimale Voraussetzungen für eine effiziente Anbindung an den regionalen, nationalen und internationalen Warenverkehr.

Verkehrsanbindung:
Autobahn: Direkte Nähe zu den Autobahnen A59 und A3 ermöglicht schnelle Verbindungen in Richtung Köln, Bonn, Düsseldorf und Frankfurt.

Flughafen: Der Flughafen Köln/Bonn ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet optimale Voraussetzungen für Luftfracht und Geschäftsreisen.
Öffentlicher Nahverkehr: Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sorgt für eine einfache Erreichbarkeit für Mitarbeitende.

Hafen: Durch die Nähe zum Rheinhafen Köln stehen weitere Logistikoptionen zur Verfügung.

Umfeld:
Das Industriegebiet ist geprägt von einer Vielzahl an Unternehmen aus den Bereichen Logistik, Produktion und Handel. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich ergänzende Dienstleister.

Durch die Nähe zu den Ballungszentren Köln und Bonn profitieren ansässige Unternehmen von einer hohen Dichte an Fachkräften und einer dynamischen Wirtschaft. Die Lage ist zudem ideal für Geschäftsbeziehungen und Lieferketten in der Region und darüber hinaus.

Sonstiges

Der Energieverbrauch ist verbrauchsabhängig und ist daher nicht in den Nebenkosten im Exposé enthalten.

Hinweis

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenvermietung vorbehalten. Der Mieter zahlt im Erfolgsfall an die Firma PM Immobiliengruppe eine Provision in Höhe von 3 Monatsmieten inkl. Mwst inkl. gesetzlicher MwSt.. Die

© FLOWFACT GmbH

PM Immobiliengruppe
Kevin Pohl
Tel.: +49 2203 9432516
E-Mail: info@pm-immobiliengruppe.de
Internet: www.pm-immobiliengruppe.de

Provision errechnet sich aus der vertraglich festgelegten, monatlichen Kaltmiete. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Mietvertrag.

© FLOWFACT GmbH

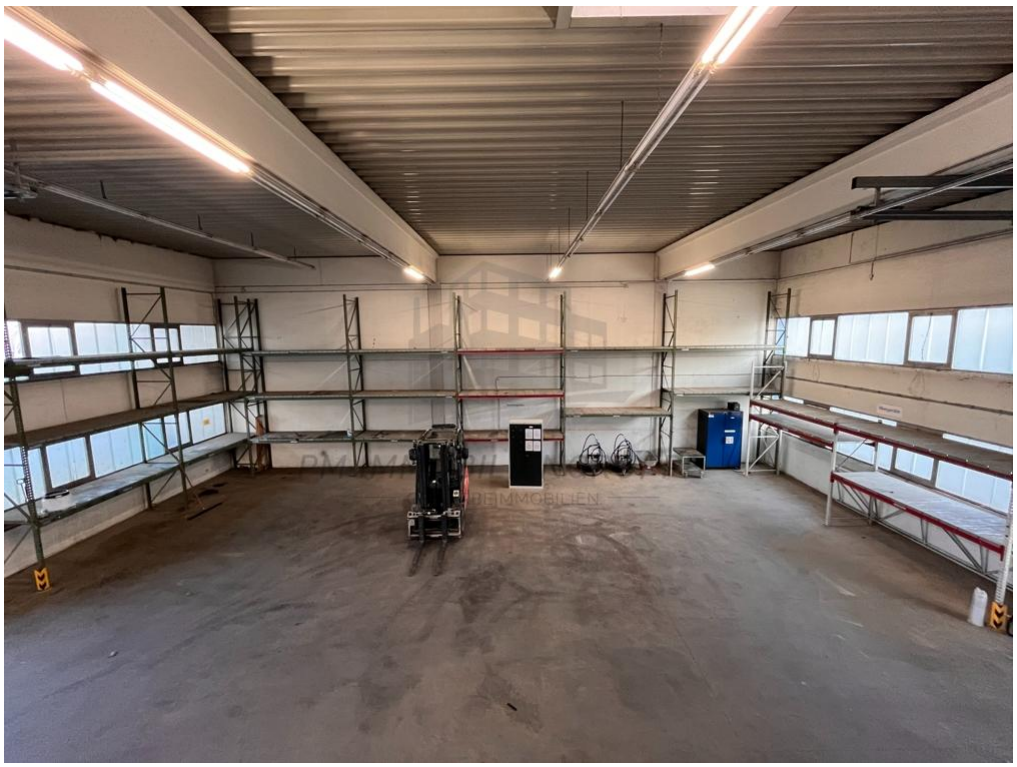
PM Immobiliengruppe

Kevin Pohl
Tel.: +49 2203 9432516
E-Mail: info@pm-immobiliengruppe.de
Internet: www.pm-immobiliengruppe.de

PM IMMOBILIENGRUPPE
GEWERBEIMMOBILIEN

Die Objektbilder

Halle 1.1 - Halle 1.3



© FLOWFACT GmbH

PM Immobiliengruppe

Kevin Pohl
Tel.: +49 2203 9432516
E-Mail: info@pm-immobiliengruppe.de
Internet: www.pm-immobiliengruppe.de

PM IMMOBILIENGRUPPE
GEWERBEIMMOBILIEN

Die Objektbilder

Halle 2 - Empfang

© FLOWFACT GmbH

PM Immobiliengruppe

Kevin Pohl
Tel.: +49 2203 9432516
E-Mail: info@pm-immobiliengruppe.de
Internet: www.pm-immobiliengruppe.de

PM IMMOBILIENGRUPPE
GEWERBEIMMOBILIEN

Die Objektbilder

Empfang 1 - Büro

© FLOWFACT GmbH

PM Immobiliengruppe

Kevin Pohl
Tel.: +49 2203 9432516
E-Mail: info@pm-immobiliengruppe.de
Internet: www.pm-immobiliengruppe.de

PM IMMOBILIENGRUPPE
GEWERBEIMMOBILIEN

Die Objektbilder

Aufenthaltraum - Flur

© FLOWFACT GmbH

PM Immobiliengruppe

Kevin Pohl
Tel.: +49 2203 9432516
E-Mail: info@pm-immobiliengruppe.de
Internet: www.pm-immobiliengruppe.de

PM IMMOBILIENGRUPPE
GEWERBEIMMOBILIEN

Die Objektbilder

Ersatzteillager - Umkleide

© FLOWFACT GmbH

PM Immobiliengruppe

Kevin Pohl
Tel.: +49 2203 9432516
E-Mail: info@pm-immobiliengruppe.de
Internet: www.pm-immobiliengruppe.de

PM IMMOBILIENGRUPPE
GEWERBEIMMOBILIEN

Grundriss

Grundriss_Erdgeschoss

Erdgeschoss

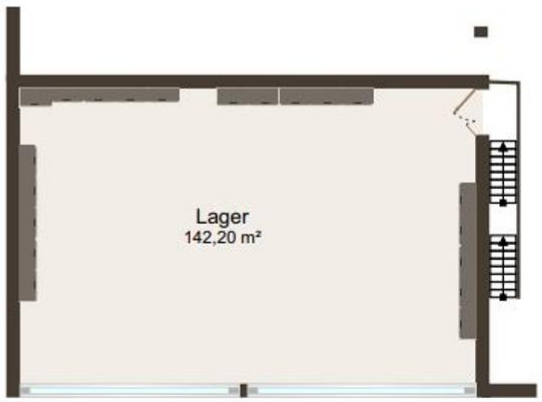
© FLOWFACT GmbH

PM Immobiliengruppe

Kevin Pohl
Tel.: +49 2203 9432516
E-Mail: info@pm-immobiliengruppe.de
Internet: www.pm-immobiliengruppe.de

Grundriss

Grundriss_Obergeschoss



Obergeschoss

© FLOWFACT GmbH

PM Immobiliengruppe

Kevin Pohl
Tel.: +49 2203 9432516
E-Mail: info@pm-immobiliengruppe.de
Internet: www.pm-immobiliengruppe.de

PM IMMOBILIENGRUPPE
GEWERBEIMMOBILIEN

Umgebungsplan

Hallenansicht 1.1

© FLOWFACT GmbH

PM Immobiliengruppe

Kevin Pohl
Tel.: +49 2203 9432516
E-Mail: info@pm-immobiliengruppe.de
Internet: www.pm-immobiliengruppe.de

PM IMMOBILIENGRUPPE
GEWERBEIMMOBILIEN

Umgebungsplan

Außenansicht 1.0

© FLOWFACT GmbH

PM Immobiliengruppe

Kevin Pohl
Tel.: +49 2203 9432516
E-Mail: info@pm-immobiliengruppe.de
Internet: www.pm-immobiliengruppe.de

PM IMMOBILIENGRUPPE
GEWERBEIMMOBILIEN

Umgebungsplan

Hauptzufahrt

© FLOWFACT GmbH

PM Immobiliengruppe

Kevin Pohl
Tel.: +49 2203 9432516
E-Mail: info@pm-immobiliengruppe.de
Internet: www.pm-immobiliengruppe.de

PM IMMOBILIENGRUPPE
GEWERBEIMMOBILIEN

Umgebungsplan

Außenansicht 1.2

© FLOWFACT GmbH

PM Immobiliengruppe

Kevin Pohl
Tel.: +49 2203 9432516
E-Mail: info@pm-immobiliengruppe.de
Internet: www.pm-immobiliengruppe.de

PM IMMOBILIENGRUPPE
GEWERBEIMMOBILIEN

Umgebungsplan

Außenansicht 1.3

© FLOWFACT GmbH