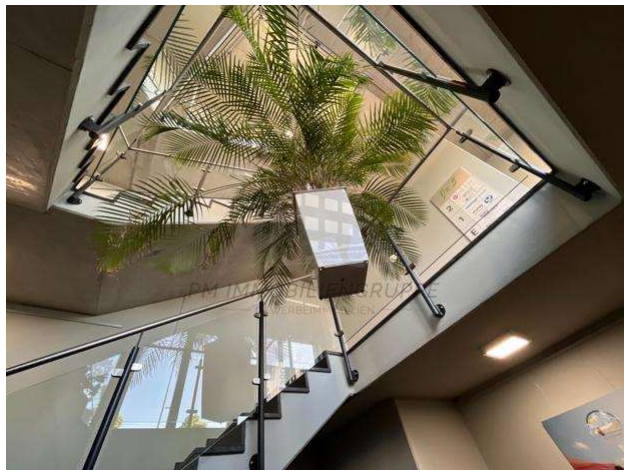




Moderne und repräsentative Bürofläche in Troisdorf



Objektbeschreibung

Diese großzügige und hochwertig ausgestattete Büroeinheit befindet sich in einem modernen Bürogebäude im etablierten Gewerbegebiet Troisdorf-Spich. Die architektonische Gestaltung ist geprägt durch einen zeitlos modernen Baustil, bei dem sichtbare Betondecken und markante Pfeilerelemente das gestalterische Leitmotiv bilden.

Mit einer Deckenhöhe von 3,10 m entsteht ein außergewöhnlich großzügiges Raumgefühl, das durch bodentiefe Fenster und eine klare Linienführung unterstützt wird. Der lichtdurchflutete Charakter der Räume fördert eine produktive Arbeitsatmosphäre und verleiht Ihrem neuen Standort eine offene, repräsentative Wirkung.

Die Mietfläche umfasst insgesamt elf Büroräume, darunter drei große Großraumbüros sowie acht weitere Einzel- und Gruppenbüros, die flexibel nutzbar und modular gestaltbar sind. Ergänzt wird das Raumkonzept durch einen repräsentativen Empfangsbereich, einen großzügigen Meetingraum, eine voll ausgestattete Küche / Aufenthaltsraum sowie moderne getrennte Sanitäranlagen.

Die vorhandene Küche kann auf Wunsch gegen eine Abstandszahlung übernommen werden.

Ein besonderes Merkmal ist die umlaufende Terrasse, die von jedem Büroraum aus direkt zugänglich ist. Sie eignet sich nicht nur für Pausen, kreative Arbeitsphasen im Freien

Objekt:	132897447
Adresse:	53844 Troisdorf
Baujahr:	2016
Zimmer:	13
Bürofläche:	565 m ²
Kellerfläche:	ca. 21,5 m ²
Denkmalschutzobjekt:	Nein
Verfügbar ab:	01.03.2026
Zustand:	Modernisiert
Etage:	1
Räume sind veränderbar:	Ja
Bodenbelag:	Teppichboden
Rollladen:	Ja
Anzahl separater WCs:	2
Einbauküche vorhanden:	Ja
Barrierefrei:	Ja
Aufzug:	Personenaufzug
Garagenanzahl:	4
Stellplatzanzahl:	8
Stellplatztyp:	Außenstellplatz



oder informelle Meetings, sondern ist auch ideal für Firmenevents oder kleinere Feiern nutzbar, wodurch sie die Aufenthaltsqualität und Repräsentativität der Büroeinheit zusätzlich unterstreicht.

Die technische Ausstattung erfüllt höchste Standards. Neben einem Glasfaseranschluss, einer CAT 7-Datenverkabelung sowie hochwertigen, ergonomischen Waldmann-Leuchtmitteln (als Inventar im Mietumfang enthalten) verfügt das Gebäude über eine moderne Betonkernaktivierung zur energieeffizienten Temperierung der Räume. Diese nachhaltige Lösung ermöglicht ein ganzjährig angenehmes Raumklima bei gleichzeitig reduziertem Energieverbrauch.

Für zusätzliche Sicherheit sorgt ein umfassendes Alarmsystem.

Zur Büroeinheit gehören insgesamt 8 Außenstellplätze sowie 4 Tiefgaragenstellplätze, die Mitarbeitenden und Besuchern komfortables Parken ermöglichen.

Die Untervermietung durch den Hauptmieter ist im Mietvertrag ausdrücklich erlaubt.

Ein Untermietinteressent für rd. 200 qm Bürofläche ist vorhanden.

Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energiekennwert:	137,12 kWh/(m²*a)
Fahrzeit Autobahn:	1 min
Fahrzeit Flughafen:	8 min
Fahrzeit Hauptbahnhof:	15 min
Fußweg Öffentl. Verkehr:	3 min
Kaution:	3 MM
Mietpreis pro m²:	12,20 €
Kaltmiete:	6.880,50 €
Nebenkosten:	1.200,00 €
Mietpreis:	6.880,50 € zzgl. Nebenkosten
Provision:	3 Monatsmieten inkl. Mwst inkl. gesetzlicher MwSt.

PM Immobiliengruppe

Kevin Pohl

Tel.: +49 2203 9432516

E-Mail: info@pm-immobiliengruppe.de

Internet: www.pm-immobiliengruppe.de



PM IMMOBILIENGRUPPE
— GEWERBEIMMOBILIEN —

Treppenhaus EG



Empfang



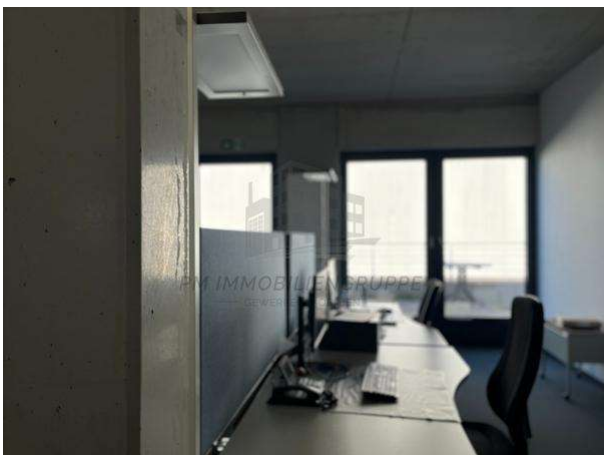
Flur



Großraumbüro



Großraumbüro 1.1



Büro 2





Ausstattung

- Gesamtnutzfläche mit 13 Räumen, davon:
- 3 großzügige Großraumbüros
- 8 flexible Einzel- und Teambüros
- 1 Großzügiger Meetingraum
- Raumhöhe von 3,10 m
- Repräsentativer Empfangsbereich
- Betonkernaktivierung zur energieeffizienten Raumtemperierung
- Hohlraumboden für eine Flexible Leitungsführung
- Außenraffstore
- Großzügiger, lichtdurchfluteter Meetingraum
- Umlaufende Terrasse mit direktem Zugang aus allen Büroräumen
- Alarmgesichertes Gebäude – die vorhandene Alarmanlage kann gegen einen Abschlag übernommen werden
- Hochwertiger Teppichboden in allen Räumen
- Hochwertige Waldmann-Leuchtmittel mit Präsenzmeldern und Dimmern (als Inventar enthalten)
- Moderne, getrennte Damen- und Herren-WCs
- Glasfaseranschluss und CAT 7-Datenverkabelung
- 8 Außenstellplätze
- 4 Tiefgaragenstellplätze

Lagebeschreibung

Die Büroeinheit befindet sich im Gewerbe-Campus Troisdorf-Spich - Dieser zeichnet sich durch eine einzigartige Durchmischung von Verwaltungen, stillen Gewerbetreibenden, Spiel- und Sportstätten aus, die von mehreren gastronomischen Angeboten abgerundet werden.

Rückwärtig grenzt unmittelbar die Golfanlage von Craig West an.

Die Makrolage in der Rheinmetropole Köln/Bonn stellt sich genau in deren Mitte dar. einem strategisch günstig gelegenen Wirtschaftsstandort mit direkter Anbindung an die Autobahnen A59 und A3. Dadurch sind die Städte Köln, Bonn, Siegburg sowie der Flughafen Köln/Bonn in kürzester Zeit erreichbar. Die hervorragende Lage bietet optimale Bedingungen sowohl für nationale als auch internationale Geschäftstätigkeiten.



Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch den Bahnhof Spich und mehrere Buslinien gewährleistet. In der näheren Umgebung finden sich zahlreiche Einrichtungen zur Nahversorgung sowie gastronomische Angebote für Mitarbeitende und Kunden.

Der Standort kombiniert exzellente Erreichbarkeit, ruhiges Arbeitsumfeld und eine hochwertige Infrastruktur, was ihn zu einer gefragten Geschäftsadresse im Großraum Köln/Bonn macht.

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

PM Immobiliengruppe

Kevin Pohl

Tel.: +49 2203 9432516

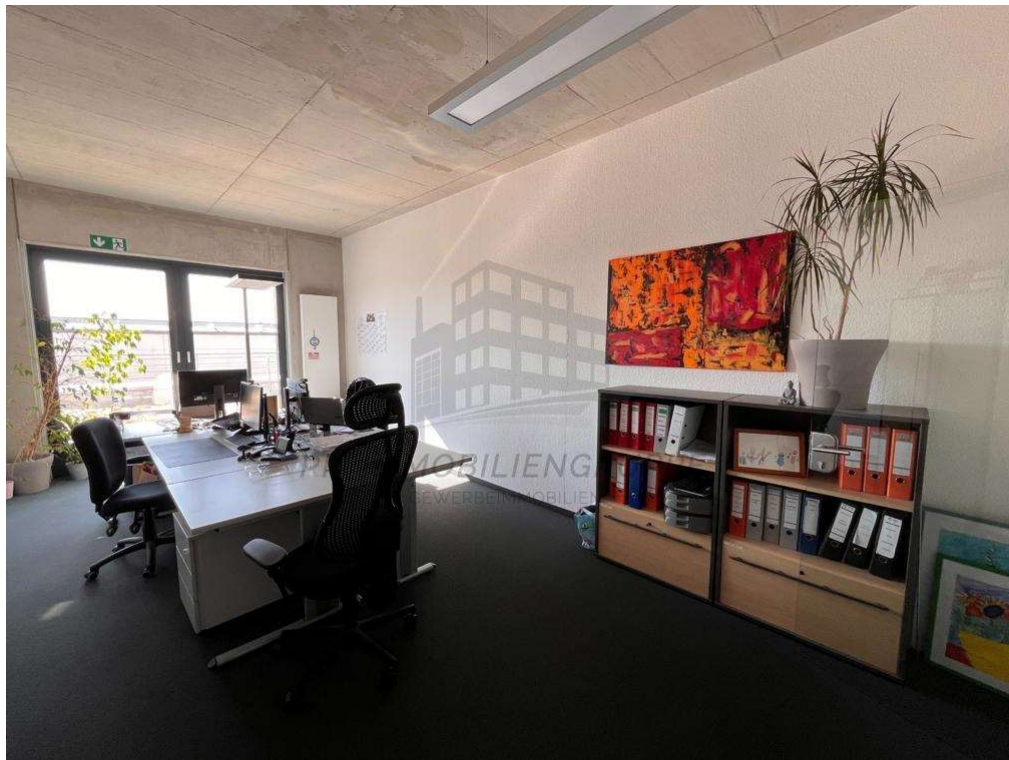
E-Mail: info@pm-immobiliengruppe.de

Internet: www.pm-immobiliengruppe.de



Die Objektbilder

Büro 5 - Büro 3



PM Immobiliengruppe

Kevin Pohl

Tel.: +49 2203 9432516

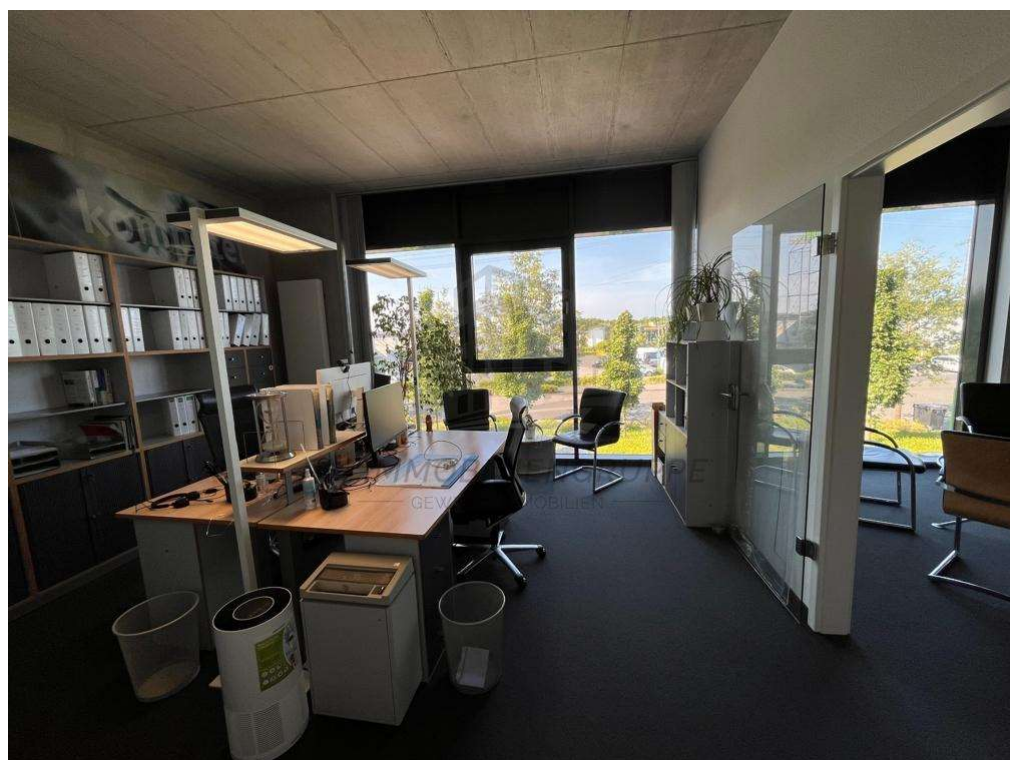
E-Mail: info@pm-immobiliengruppe.de

Internet: www.pm-immobiliengruppe.de



Die Objektbilder

Büro 6 - Büro 7



PM Immobiliengruppe

Torfweg 3, 51147 Köln

Tel.: 022039432516

info@pm-immobiliengruppe.de | www.pm-immobiliengruppe.de

PM Immobiliengruppe

Kevin Pohl

Tel.: +49 2203 9432516

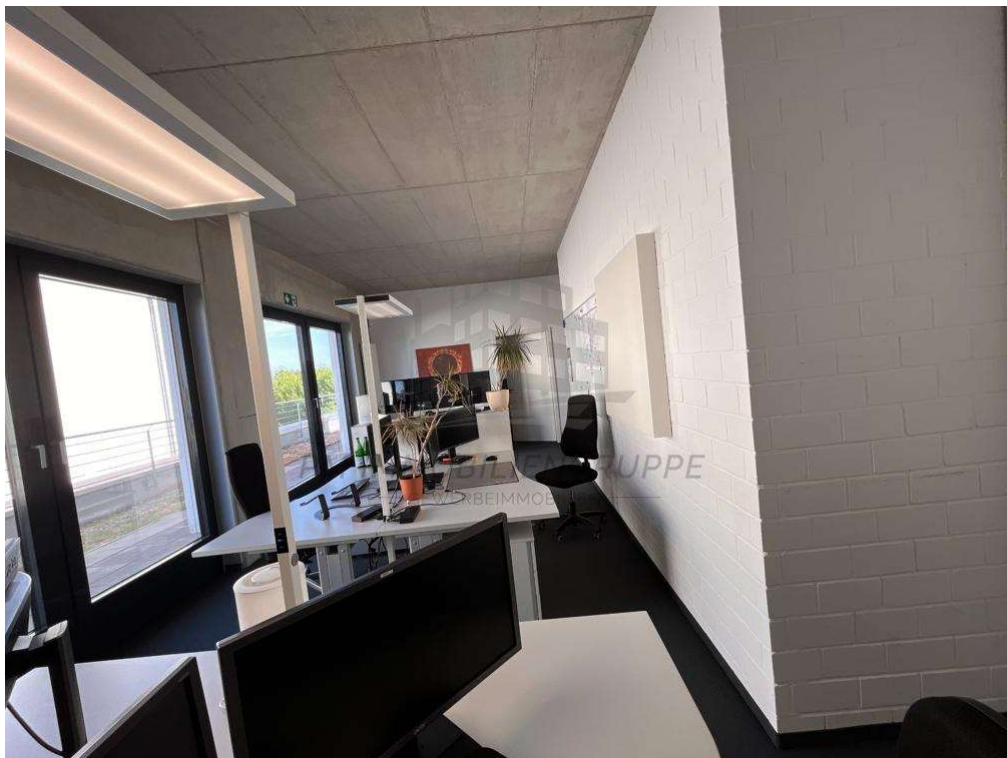
E-Mail: info@pm-immobiliengruppe.de

Internet: www.pm-immobiliengruppe.de



Die Objektbilder

Büro 1 - Büro 4



PM Immobiliengruppe

Torfweg 3, 51147 Köln

Tel.: 022039432516

info@pm-immobiliengruppe.de | www.pm-immobiliengruppe.de

PM Immobiliengruppe

Kevin Pohl

Tel.: +49 2203 9432516

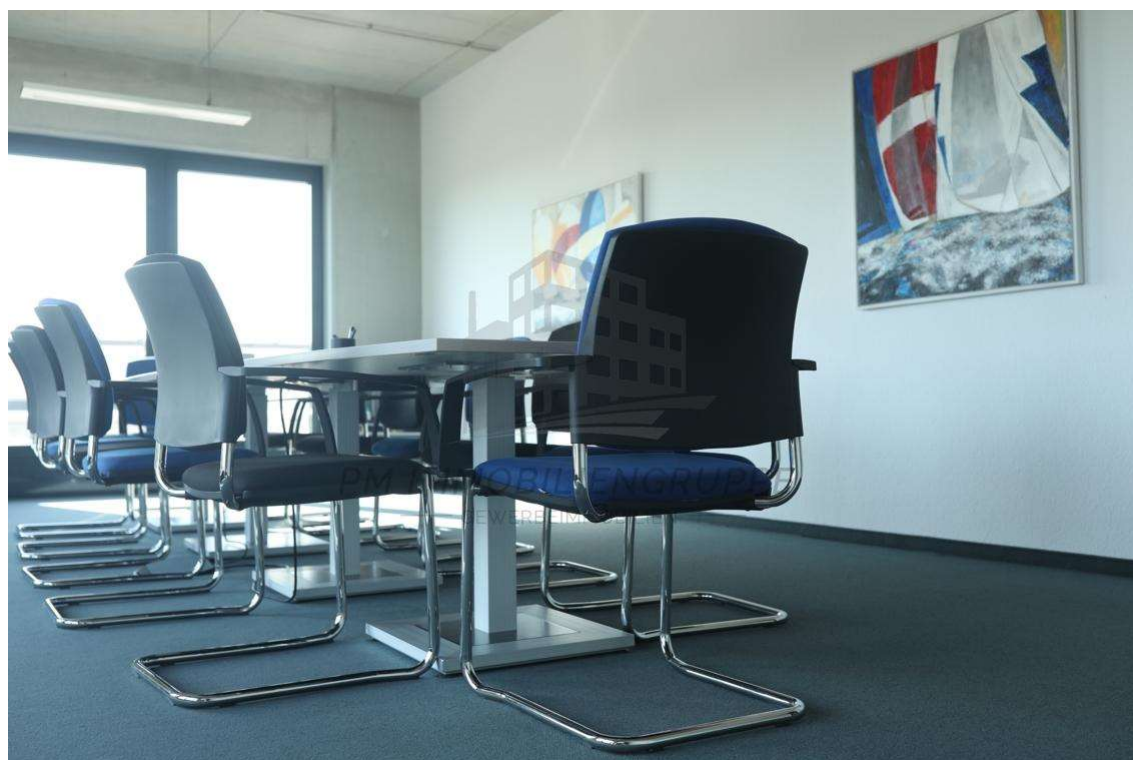
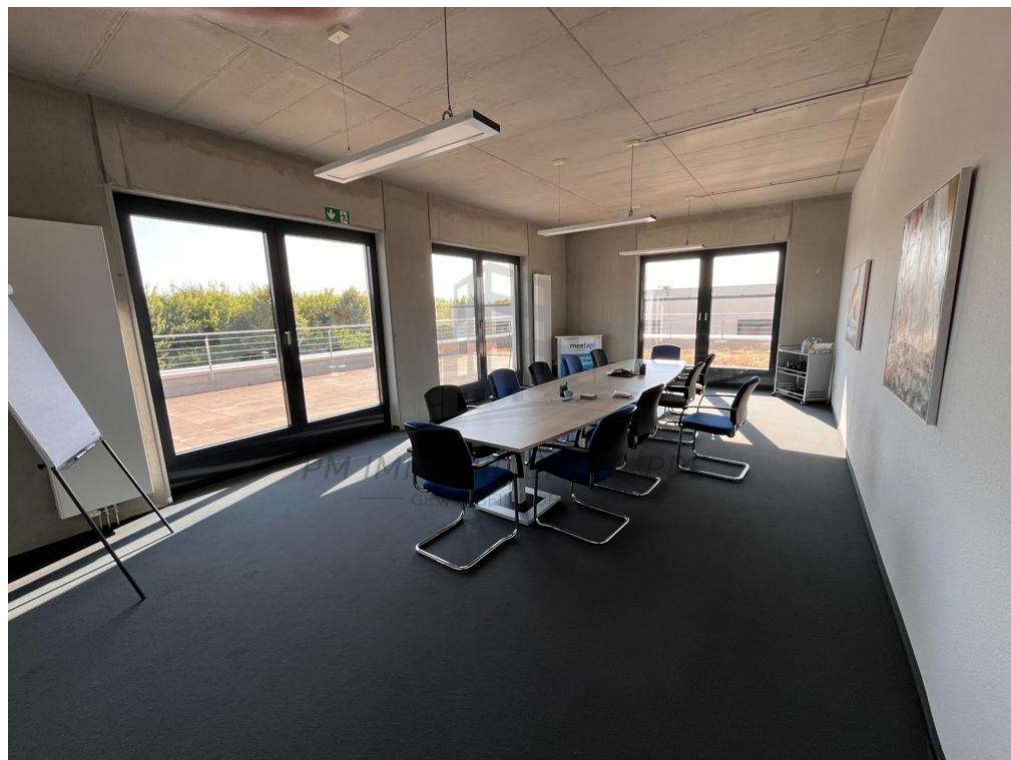
E-Mail: info@pm-immobiliengruppe.de

Internet: www.pm-immobiliengruppe.de



Die Objektbilder

Meetingraum - Meetingraum



© FLOWFACT GmbH

PM Immobiliengruppe

Torfweg 3, 51147 Köln

Tel.: 022039432516

info@pm-immobiliengruppe.de | www.pm-immobiliengruppe.de

PM Immobiliengruppe

Kevin Pohl

Tel.: +49 2203 9432516

E-Mail: info@pm-immobiliengruppe.de

Internet: www.pm-immobiliengruppe.de



Die Objektbilder

Küche / Aufenthaltsraum 1.1 - Küche / Aufenthaltsraum 1.0



PM Immobiliengruppe

Kevin Pohl

Tel.: +49 2203 9432516

E-Mail: info@pm-immobiliengruppe.de

Internet: www.pm-immobiliengruppe.de



PM IMMOBILIENGRUPPE
— GEWERBEIMMOBILIEN —

Umgebungsplan

Außenansicht vorne



PM Immobiliengruppe

Torfweg 3, 51147 Köln

Tel.: 022039432516

info@pm-immobiliengruppe.de | www.pm-immobiliengruppe.de

PM Immobiliengruppe

Kevin Pohl

Tel.: +49 2203 9432516

E-Mail: info@pm-immobiliengruppe.de

Internet: www.pm-immobiliengruppe.de



PM IMMOBILIENGRUPPE
— GEWERBEIMMOBILIEN —

Umgebungsplan

Meetingraum



PM Immobiliengruppe

Torfweg 3, 51147 Köln

Tel.: 022039432516

info@pm-immobiliengruppe.de | www.pm-immobiliengruppe.de

PM Immobiliengruppe

Kevin Pohl

Tel.: +49 2203 9432516

E-Mail: info@pm-immobiliengruppe.de

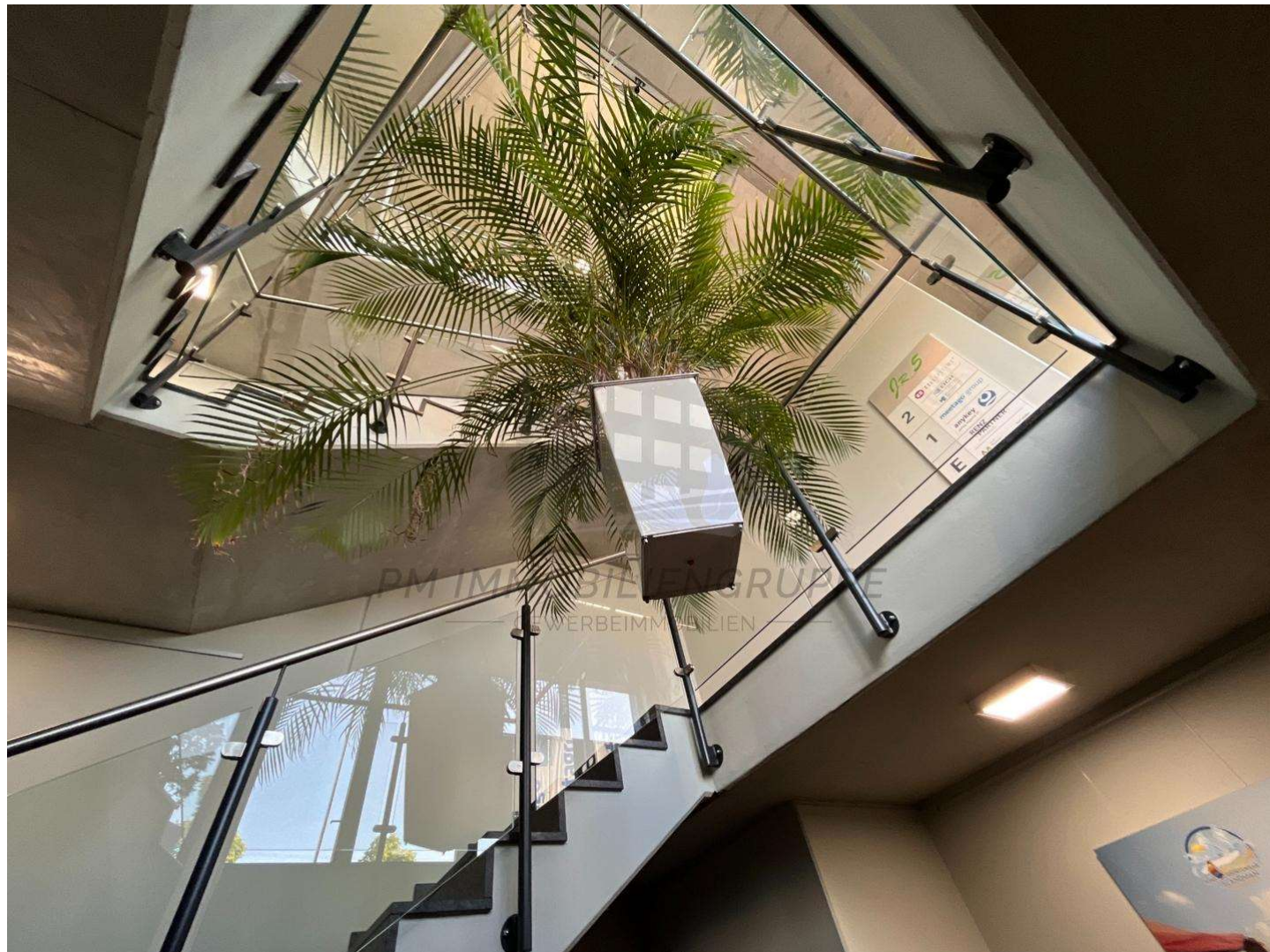
Internet: www.pm-immobiliengruppe.de



PM IMMOBILIENGRUPPE
— GEWERBEIMMOBILIEN —

Umgebungsplan

Treppenhaus Keller



PM Immobiliengruppe

Torfweg 3, 51147 Köln

Tel.: 022039432516

info@pm-immobiliengruppe.de | www.pm-immobiliengruppe.de

PM Immobiliengruppe

Kevin Pohl

Tel.: +49 2203 9432516

E-Mail: info@pm-immobiliengruppe.de

Internet: www.pm-immobiliengruppe.de



PM IMMOBILIENGRUPPE
— GEWERBEIMMOBILIEN —

Umgebungsplan

Treppenhaus EG



PM Immobiliengruppe

Torfweg 3, 51147 Köln

Tel.: 022039432516

info@pm-immobiliengruppe.de | www.pm-immobiliengruppe.de

PM Immobiliengruppe

Kevin Pohl

Tel.: +49 2203 9432516

E-Mail: info@pm-immobiliengruppe.de

Internet: www.pm-immobiliengruppe.de



PM IMMOBILIENGRUPPE
— GEWERBEIMMOBILIEN —

Umgebungsplan

Empfang



PM Immobiliengruppe

Torfweg 3, 51147 Köln

Tel.: 022039432516

info@pm-immobiliengruppe.de | www.pm-immobiliengruppe.de