



Objekt: 25-38

**Troisdorf - West (Gewerbegebiet) • Moderne
Mehrzweckhalle mit hochwertigen
Büroflächen**

Halle, Josef-Kitz-Str. 9-11

53840 Troisdorf, 5.690,00 €

Marcinek Immobilien GmbH & Co. KG | Josef-Kitz-Str. 9, 53840 Troisdorf
Tel.: 02241-2615403 | E-Mail: vertrieb@marcinek-immobilien.de

Daten

Objektart	Hallen/Lager/Produktion
Objekttyp	Halle
Provision	Bei erfolgreicher Vermittlung wird eine Provision von der mietenden Person oder Gesellschaft in Höhe von 1,19 Nettokaltmieten inkl. MwSt. fällig.
Nettokaltmiete	5.690,00 €
Betriebskosten	1.235,00 €
Warmmiete	8.240,75 €
Stellplatzmiete	35,00 €
Mwst Satz	19 %
Kaution	25.000,00 €
Gesamtfläche	ca. 686 m ²
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	liegt zur Besichtigung vor

Marcinek Immobilien GmbH & Co. KG | Josef-Kitz-Str. 9, 53840 Troisdorf
Tel.: 02241-2615403 | E-Mail: vertrieb@marcinek-immobilien.de

Beschreibung

Zur Vermietung steht eine moderne Gewerbeeinheit mit einer Gesamtfläche von ca. 685 m², bestehend aus einer großzügigen Mehrzweckhalle und hochwertigen Büroflächen.

Die Immobilie befindet sich in einem sehr guten Zustand und überzeugt durch ihre durchdachte Raumauflistung, helle Arbeitsbereiche und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Handwerksbetriebe, Produktion, Logistik und Lager.

Im Erdgeschoss befinden sich die Halle, zwei Büroräume, Sanitäreinrichtungen sowie ein Umkleideraum.

Die Halle verfügt über eine moderne Industrie-Fußbodenheizung (Luftwärmepumpe), die für ein angenehmes Raumklima und energieeffizientes Heizen sorgt. Der Zugang zur Halle erfolgt ebenerdig über ein großes Tor, das auch für LKW geeignet ist.

Im ersten Obergeschoss im Nebengebäude befinden sich weitere Büroräume sowie Schulungs- bzw. Besprechungsbereiche. Diese zeichnen sich durch ihre hellen, funktionalen Räume für Büro und Schulung aus und bieten eine angenehme, produktive Arbeitsumgebung.

Ausstattung

- Helle, funktionale Büroräume mit Netzwerkanschlüssen
- Schulungs- und Besprechungsräume
- Moderne Industrie-Fußbodenheizung (Luftwärmepumpe) in der Halle
- Sanitäreinrichtungen und Umkleideraum
- Hallenzugang ebenerdig über großes Sektionaltor
- Einbauküche
- Starkstromanschluss
- Klimaanlage in den Büroräumen
- Parkmöglichkeiten direkt am Objekt

Flächenaufteilung:

Hallenfläche: ca. 440,40 m²

Bürofläche: ca. 245,42 m²

Gesamtfläche: ca. 685,82 m²

Mietaufstellung:

5.690,00 €/mtl. Nettokaltmiete

1.235,00 €/mtl. Betriebskostenvorauszahlung

1.315,75 €/mtl. 19 % MwSt.

8.240,75 €/mtl. Bruttowarmmiete

Stellplätze:

Fünf Pkw-Stellplätze befinden sich direkt vor dem Gebäude und können auf Wunsch für insgesamt 208,25 €/mtl. (inkl. MwSt.) angemietet werden.

Vertragsart:

Es soll ein befristeter Mietvertrag für mindestens 5 Jahre und einer Indexmiete (Wertsicherungsklausel) vereinbart werden.

Angaben zum Energieausweis:

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Marcinek Immobilien GmbH & Co. KG | Josef-Kitz-Str. 9, 53840 Troisdorf

Tel.: 02241-2615403 | E-Mail: vertrieb@marcinek-immobilien.de

Lage

Das Gewerbegebiet Troisdorf-West liegt im östlichen Stadtgebiet von Troisdorf, direkt an der Stadtgrenze zu Siegburg. Die Lage überzeugt durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur und die schnelle Erreichbarkeit umliegender Städte.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Dienstleister, Unternehmen und Produktionsbetriebe, wodurch sich ein lebendiges, wirtschaftlich starkes Umfeld ergibt.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend:

Die A565 und A59 ermöglichen eine zügige Verbindung in Richtung Köln, Bonn, Flughafen Köln/Bonn sowie Düsseldorf. Auch Siegburg und das umliegende Rheinland sind in wenigen Minuten erreichbar.

Der Bahnhof Friedrich-Wilhelms-Hütte sowie eine Bushaltestelle (Linie 508) befinden sich in unmittelbarer Nähe und gewährleisten eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Mit renommierten Unternehmen wie RSAG und Louis-Mannstaedt Werke zählt das Gewerbegebiet Troisdorf-West zu den bekanntesten und etabliertesten Gewerbestandorten der Region.

Adresse:

Josef-Kitz-Str. 9-11
53840 Troisdorf



Mehrzweckhalle



Mehrzweckhalle



Mehrzweckhalle



Gebäudeansicht



Gebäudeansicht



Gebäudeansicht

Marcinek Immobilien GmbH & Co. KG | Josef-Kitz-Str. 9, 53840 Troisdorf
Tel.: 02241-2615403 | E-Mail: vertrieb@marcinek-immobilien.de



Besprechungsraum



Besprechungsraum



Büro



Küche



Sanitär



Umkleideraum

Marcinek Immobilien GmbH & Co. KG | Josef-Kitz-Str. 9, 53840 Troisdorf
Tel.: 02241-2615403 | E-Mail: vertrieb@marcinek-immobilien.de



Grundriss

Marcinek Immobilien GmbH & Co. KG | Josef-Kitz-Str. 9, 53840 Troisdorf
Tel.: 02241-2615403 | E-Mail: vertrieb@marcinek-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Jérôme von Auersperg

Marcinek Immobilien GmbH & Co. KG
Josef-Kitz-Straße 9
53840 Troisdorf

Telefon: +49 2241 261 54 01

Mobil: +49 1522 130 77 77

E-Mail: vertrieb@marcinek-immobilien.de
Web: www.marcinek-immobilien.de

Marcinek Immobilien GmbH & Co. KG | Josef-Kitz-Str. 9, 53840 Troisdorf
Tel.: 02241-2615403 | E-Mail: vertrieb@marcinek-immobilien.de