



Objekt: 25-36

**Troisdorf - Fried. W. Hütte • Attraktives,  
saniertes Büro in zentraler Lage**

Bürofläche, Ahrstr. 1

53840 Troisdorf, 790,00 €

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

## Daten

Objektart	Büro/Praxen
Objekttyp	Bürofläche
Betriebskosten	220,00 €
Warmmiete	1.010,00 €
Stellplatzmiete	40,00 €
Kaution	3.000 €
Gesamtfläche	ca. 78 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	2
Bürofläche	ca. 78 m <sup>2</sup>
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Baujahr	1971
Zustand	Vollständig renoviert
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	103 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Etage	1

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

## Beschreibung

In diesem gepflegten Bürogebäude stehen frisch sanierte Büroflächen zur Verfügung, die modernen Komfort mit hochwertiger Ausstattung verbinden. Im Zuge der Sanierung wurde besonderer Wert auf eine zeitgemäße, ansprechende Gestaltung gelegt – ideal für Unternehmen, die ein repräsentatives und zugleich funktionales Arbeitsumfeld suchen.

Die Flächen wurden umfassend modernisiert. Es wurde ein hochwertiger Vinyl-Boden verlegt, der sowohl optisch als auch qualitativ überzeugt. Zudem wurden neue Heizkörper installiert und sämtliche Türen im modernen Stil erneuert. Das Badezimmer wurde vollständig saniert und mit neuen Sanitärelementen sowie ansprechenden Fliesen ausgestattet.

Durch die hellen Räume, die klare Struktur und die moderne Ausstattung entsteht eine angenehme Arbeitsatmosphäre, die sich flexibel an unterschiedliche Nutzungsbedürfnisse anpasst. Die Kombination aus hochwertiger Sanierung und gepflegtem Gebäudeumfeld macht diese Büroflächen zu einem attraktiven Standort für Unternehmen verschiedenster Branchen.

## Ausstattung

Ausstattungsmerkmale:

---

- Hochwertiger Vinyl-Boden
- Neue Heizkörper
- Neue Türen
- Modernisiertes Badezimmer (mit Dusche u. Fenster)
- Pausenraum (Küche)
- Aktenarchiv im Keller
- kleine Dachterrasse
- Stellplätze (optional)

Flächenwerte:

---

Büroraum 1: ca. 31,50 m<sup>2</sup>

Büroraum 2: ca. 16,00 m<sup>2</sup>

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

Tel.: 02241-2615403 | E-Mail: [vertrieb@marcinek-immobilien.de](mailto:vertrieb@marcinek-immobilien.de)

Küche: ca. 13,00 m<sup>2</sup>

Mietaufstellung:

790,00 €/mtl. Miete

220,00 €/mtl. Betriebskostenvorauszahlung

1.010,00 €/mtl. Gesamtmiete

40,00 €/mtl. Miete pro Stellplatz(optional)

In der Betriebskostenvorauszahlung sind die Heizkosten und die Kosten für die Treppenhausreinigung enthalten.

Auf Wunsch können Sie bis zu zwei Außenstellplätze für 40,00 €/mtl. pro Stellplatz anmieten.

Angaben zum Energieausweis:

Angaben zum Energieausweis

Art des Energieausweises: Energieverbrauchsausweis

Endenergiebedarf oder -verbrauch: 103 kWh/(m<sup>2</sup>• a)

Wesentlicher Energieträger Heizung: Öl

Baujahr: 1971

Energieeffizienzklasse: D

## Lage

Adresse:

-----

Ahrstr. 1

53840 Troisdorf

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

Tel.: 02241-2615403 | E-Mail: [vertrieb@marcinek-immobilien.de](mailto:vertrieb@marcinek-immobilien.de)



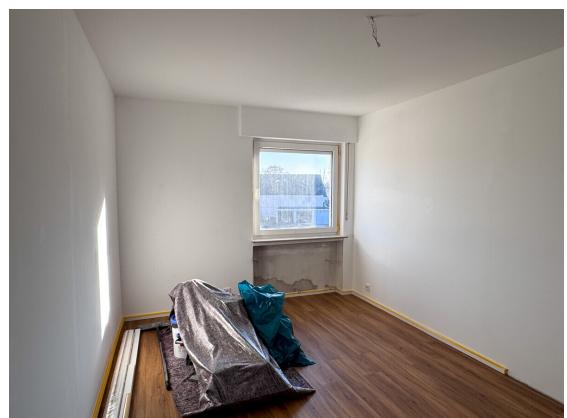
Büro 1



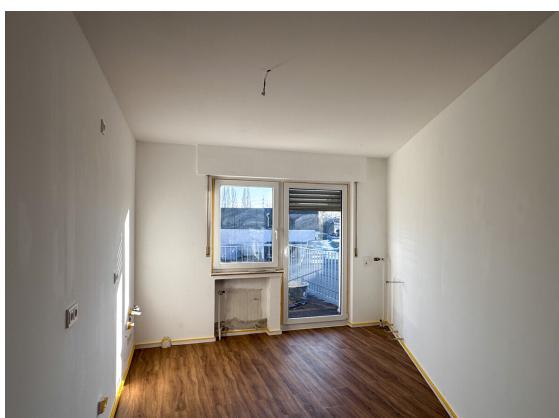
Außenansicht



Büro 1



Büro 2



Pausenraum



Pausenraum

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



WC-Raum



Dachterrasse



Außenansicht

Marcinek Immobilien GmbH & Co. KG | Josef-Kitz-Str. 9, 53840 Troisdorf  
Tel.: 02241-2615403 | E-Mail: [vertrieb@marcinek-immobilien.de](mailto: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](mailto:vertrieb@marcinek-immobilien.de)  
Web: [www.marcinek-immobilien.de](http://www.marcinek-immobilien.de)

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

## Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zu widerhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf oder Vermietung ist nicht ausgeschlossen.

### VERBRAUCHERINFORMATION

für unsere Maklerkunden gemäß § 312d BGB i.V.m. Art. 246 a § 1 EGBGB bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und bei Fernabsatzverträgen.

#### 1. Wesentliche Eigenschaften der Maklerleistung

Der Maklervertrag mit der Marcinek Immobilien GmbH & Co. KG beinhaltet den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages oder die Vermittlung eines Vertrages (z.B. Kauf-, Miet-, Pachtvertrag u.s.w.) über eine Immobilie (z.B. unbebautes/bebautes Grundstück) gegen die Verpflichtung des Maklerkunden zur Zahlung einer Maklercourtage. Wird die Marcinek Immobilien GmbH & Co. KG für den Verkäufer im Alleinauftrag tätig, ist sie zu intensiven Nachweis- oder Vermittlungsbemühungen verpflichtet. Dieses beinhaltet neben der Auswertung des vorhandenen Interessentenbestandes auch, individuell nach einem geeigneten Vertragspartner zu suchen. Im Allgemeinauftrag erbringt die Marcinek Immobilien GmbH & Co. KG allgemeine Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit, die im Wesentlichen auf die Auswertung des vorhandenen Interessentenbestandes ausgerichtet ist. Die Marcinek Immobilien GmbH & Co. KG ist hier zu werblichen Vorleistungen nicht verpflichtet.

#### 2. Identität des Unternehmers, ladungsfähige Anschrift und Adressat für Beschwerden

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

Tel.: 02241-2615403, E-Mail: [info@marcinek-immobilien.de](mailto:info@marcinek-immobilien.de), Geschäftsführer: Patrick Marcinek

#### 3. Art der Provisionsberechnung

Die Maklerprovision kann aufgrund der Beschaffenheit der Maklerleistung im Voraus nicht benannt werden. In der Regel wird sie als ein Bruchteil des wirtschaftlichen Wertes des vermittelten bzw. nachgewiesenen Vertrages bzw. als ein Vielfaches der Monatsmiete/-pacht berechnet. Sie orientiert sich grundsätzlich an der Ortsüblichkeit.

#### 4. Zahlungs- und Leistungsbedingungen

Die Maklerprovision ist fällig und zahlbar mit Wirksamkeit des nachgewiesenen Vertrages. Die unter Ziffer 1 beschriebenen Maklerleistungen werden bis zum Eintritt des Erfolges (wirksamer Abschluss des angestrebten Vertrages), beim Maklervertrag mit dem Verkäufer längstens bis zur Beendigung des Maklervertrages, erbracht.

#### 5. Laufzeit des Maklervertrags

Der Maklervertrag mit dem Verkäufer hat eine Festlaufzeit von 12 Monaten und endet nach Ablauf dieser Frist automatisch.

### WIDERRUFSRECHT

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns der Firma Marcinek Immobilien GmbH & Co. KG, Josef-Kitz-Str. 9 in 53840 Troisdorf mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigegebene Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

### Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vier-zehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen

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

Tel.: 02241-2615403 | E-Mail: [vertrieb@marcinek-immobilien.de](mailto:vertrieb@marcinek-immobilien.de)

sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Zustimmung zum Beginn der Maklerleistung vor Ablauf der Widerrufsfrist

Die/der Interessent/in erteilt seine ausdrückliche Zustimmung, dass mit der Ausführung der beauftragten Maklerleistung (z. B. Übersendung eines Exposés, Durchführung einer Besichtigung) vor Ende der Widerrufsfrist begonnen wird. Dem/der Interessent/in ist bekannt, dass sie bei vollständiger Vertragserfüllung durch die Marcinek Immobilien GmbH & Co. KG mein Widerrufsrecht verliere.

Muster-Widerrufsformular

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück an:

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

Tel: 02241-2615403 | E-Mail: [info@marcinek-immobilien.de](mailto:info@marcinek-immobilien.de)

Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren / die Erbringung der folgenden

Dienstleistung: \_\_\_\_\_ Datum: \_\_\_\_\_

Name: \_\_\_\_\_ Unterschrift: \_\_\_\_\_

Anschrift: \_\_\_\_\_

#### DATENSCHUTZINFORMATION

Es gilt mit der neuen europäischen Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO) ein neuer Rechtsrahmen für den Datenschutz in Deutschland und in der Europäischen Union. Sowohl die neue EU-DSGVO als auch entsprechende nationale Regelungen enthalten Vorschriften zur Datenverarbeitung und zu Rechten von betroffenen Bürgerinnen und Bürger. Daher weisen wir auf Folgendes hin:

Um unsere Aufgaben zu erfüllen, benötigen wir auch personenbezogene Daten (Name, Vorname, Anschrift, Kontaktdataen). Ihre Daten werden auf Grundlage von Art. 6 Abs. 1 lit. c EU-DSGVO und weiterer gesetzlicher Bestimmungen verarbeitet, so dass ggf. weitere interne und externe Fachdienststellen von Ihren Daten Kenntnis erlangen.

Aufgrund der Aufgabenverteilung innerhalb des Unternehmens kann es erforderlich sein, dass notwendige Daten an hausinterne Abteilungen weitergeleitet werden. Dazu zählen die Finanzbuchhaltung und die Vertriebsabteilung. Insbesondere im Falle eines Zahlungsverzuges – würden ggf. weitere Informationen von Dritten (z.B. Meldebehörden, Schuldner-verzeichnis und Vollstreckungsportal NRW, Schufa) erhoben. Ist ein Rechtsbeistand vor Gericht erforderlich, so wird ggf. die Rechtsabteilung eingeschaltet. Sie erhält dazu Einsicht in die Unterlagen zu Ihrem Vorgang.

Darüber hinaus werden Daten an Dritte nur weitergeleitet, soweit wir gesetzlich oder durch richterliche bzw. staatsanwaltschaftliche Anordnung dazu verpflichtet sind oder eine Einwilligungserklärung Ihrerseits vorliegt.

Ihre Daten werden nach der Erhebung solange gespeichert, wie dies unter Beachtung der gesetzlichen Aufbewahrungsfristen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Aktenführung (Aktenvollständigkeit) bzw. für die Regelung der finanziellen Angelegenheiten erforderlich bzw. gesetzlich vorgesehen ist.

Kontaktdaten des Verantwortlichen

Marcinek Immobilien GmbH & Co. KG

Josef-Kitz-Straße 9

53840 Troisdorf

Tel.: 02241-2615403

E-Mail: [info@marcinek-immobilien.de](mailto:info@marcinek-immobilien.de)

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

Tel.: 02241-2615403 | E-Mail: [vertrieb@marcinek-immobilien.de](mailto:vertrieb@marcinek-immobilien.de)

Nach der Datenschutz-Grundverordnung stehen Ihnen folgende Rechte zu:

Werden Ihre personenbezogenen Daten verarbeitet, so haben Sie das Recht Auskunft über die zu Ihrer Person gespeicherten Daten zu erhalten (Art. 15 EU-DSGVO).

Sollten unrichtige personenbezogene Daten verarbeitet werden, steht Ihnen ein Recht auf Berichtigung zu (Art. 16 EU-DSGVO).

Liegen die gesetzlichen Voraussetzungen vor, so können Sie die Löschung oder Einschränkung der Verarbeitung verlangen sowie Widerspruch gegen die Verarbeitung einlegen (Art. 17, 18 und 21 EU-DSGVO).

Wenn Sie in die Datenverarbeitung eingewilligt haben oder ein Vertrag zur Datenverarbeitung besteht und die Datenverarbeitung mithilfe automatisierter Verfahren durchgeführt wird, steht Ihnen gegebenenfalls ein Recht auf Datenübertragbarkeit zu (Art. 20 EU-DSGVO).

Sollten Sie von Ihren oben genannten Rechten Gebrauch machen, prüfen wir, ob die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür erfüllt sind.

Weiterhin besteht ein Beschwerderecht bei der Landesbeauftragten für Datenschutz und Informationsfreiheit NRW:

Postfach 20 04 44  
Tel.: 0211/38424-0  
40102 Düsseldorf  
Fax: 0211/38424-10  
E-Mail: poststelle@ldi.nrw.de

Wenn Sie in die Verarbeitung durch eine entsprechende Erklärung eingewilligt haben, können Sie die Einwilligung jederzeit für die Zukunft widerrufen. Die Rechtmäßigkeit der aufgrund der Einwilligung bis zum Widerruf erfolgten Datenverarbeitung wird durch diesen nicht berührt.

Weitere Hinweise zum Thema Datenschutz finden Sie auch auf unserer Internetseite unter [www.marcinek-immobilien.de](http://www.marcinek-immobilien.de)