



OBJEKT 911902589 | BÜRO / PRAXIS / AUSSTELLUNGRÄUME | MIETE | 53840 TROISDORF, MÜLHEIMER STR. 17-19

Hochwertiges Büro- und Geschäftsgebäude mit Sporthalle zentral in Troisdorf

Objektart:	Büro / Praxis / Ausstellungenräume / Gastro
Grundstücksfläche in m ² :	8.736,00
Bürofläche in m ² ca.:	4.800,00
Gesamtfläche in m ² :	7.350,00
Nutzfläche in m ² :	2.050,00
Gastrofläche in m ² :	500,00
Geschosse:	4
Bezugstermin:	ab Herbst 2025
Bodenbelag:	Nach Mieterwunsch
Personenaufzug:	Ja
DV Verkabelung:	Ja
Minimale Teilfläche in m ² :	300

Stellplätze:	100
Zustand:	Erstbezug
Zum BAB (in Min.):	5
Zum Flughafen (in Min.):	15
Zum Hauptbahnhof (Min.):	5
Zum Bus/UBahn (in Min.):	1
Heizungsart:	Luftwärmepumpe
Befuerung/Energieträger	Strom - Photovoltaik
Ausstattung:	Gehoben
Barrierefrei:	Ja
MieterProvision:	Provisionsfrei

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

Baucon Immobilien Management GmbH

Bonner Wall 33-35
Tel.: (0221) 92 420 - 0
info@baucon-koeln.de

50677 Köln
Fax: (0221) 92 420 - 33
www.baucon-koeln.de

EXPOSE



OBJEKT 911902589 | BÜRO / PRAXIS / AUSSTELLUNGSRÄUME | MIETE

Hochwertiges Büro- und Geschäftsgebäude mit Sporthalle zentral in Troisdorf

53840 Troisdorf, Mülheimer Str. 17-19

Baucon Immobilien Management GmbH

Bonner Wall 33-35
Tel.: (0221) 92 420 - 0
info@baucon-koeln.de

50677 Köln
Fax: (0221) 92 420 - 33
www.baucon-koeln.de

EXPOSE

ECKDATEN

Adresse:	53840 Troisdorf, Mülheimer Str. 17-19
Objektart:	Büro / Praxis / Ausstellungsräume / Gastro
Grundstücksfläche in m ² :	8.736,00
Bürofläche in m ² ca.:	4.800,00
Gesamtfläche in m ² :	7.350,00
Nutzfläche in m ² :	2.050,00
Gastrofläche in m ² :	500,00
Geschosse:	4
Bezugstermin:	ab Herbst 2025
Bodenbelag:	Nach Mieterwunsch
Personenaufzug:	Ja
DV Verkabelung:	Ja
Minimale Teilfläche in m ² :	300
Stellplätze:	100
Zustand:	Erstbezug
Zum BAB (in Min.):	5
Zum Flughafen (in Min.):	15
Zum Hauptbahnhof (Min.):	5
Zum Bus/UBahn (in Min.):	1
Heizungsart:	Luftwärmepumpe
Befeuerung/Energieträger	Strom - Photovoltaik
Ausstattung:	Gehoben
Barrierefrei:	Ja

MIETPREIS

zzgl. Nebenkosten

MIETERPROVISION

Provisionsfrei

ANSPRECHPARTNER

Frau Verena Kromm - verena.kromm@baucon-koeln.de
Tel 0221 / 92 42 - 061 - Mobil 0173 / 72 38 009

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.

OBJEKTDESCHEIBUNG

Unser Büro- und Geschäftshaus mit Sporthalle in Troisdorf.

GESTALTEN, VERBINDEN und BEWEGEN - punctum, ein guter Mix als Mittelpunkt im Zentrum von Troisdorf.

Mal was ganz anderes! Mit der Kombination aus Bürogebäude & Sporthalle setzen wir neue Maßstäbe und erstellen einen Gebäudekomplex, den es bisher nach unserer Kenntnis in Deutschland so noch nicht gibt.

Das Bürogebäude erstreckt sich über vier Etagen und zeichnet sich durch seine U-förmige Bauweise mit innenliegendem Atrium aus. Große Fensterfronten, durchdachte Grundrisse sowie die gehobene Ausstattung der Flächen bieten ein perfektes Arbeitsumfeld. Die Etagen sind an zwei zentrale Treppenhäuser mit jeweiligem Personenaufzug angeschlossen. Alle Mietflächen sind barrierefrei erreichbar.

Insgesamt umfasst der Gebäudekomplex ca. 7.350 qm Fläche und ist durch die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten in der Mitte der Stadt Troisdorf ein idealer Standort für Büronutzungen, Praxis- und Konferenzflächen sowie einer besonderen Einheit im Erdgeschoß für die Gastronomie.

In Verbindung mit der angrenzenden Sporthalle bietet sich auch die Möglichkeit der Nutzung der Flächen im Bereich Sport-, Gesundheit, Reha- und Prävention.

Insgesamt stehen ca 100 PKW-Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung. Das "schräg gegenüberliegende" und rund 200 m entfernte öffentliche Parkhaus an der Stadthalle bietet eine hervorragende Ergänzung zu der ohnehin guten Parkplatzsituation am Objekt.

Das Gebäude wird überwiegend nach DGNB-Standards errichtet.

LAGE

Troisdorf... ein starker Wirtschaftsstandort!

Das Grundstück liegt fußläufig ca. 4 min. vom Hauptbahnhof Troisdorf entfernt und ist eines der verbliebenen (bisher) un bebauten Grundstücke aus der Ära "Dynamit Nobel". In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich die Stadthalle, das Rathaus sowie das Einzelhandelszentrum der Stadt.

Die DHL baut derzeit in direkter Nachbarschaft sein Innovation-Center.

Troisdorf liegt inmitten des Rhein-Sieg Kreises mit direkten Anschlüssen an die A59, die Köln und Bonn miteinander verbindet. Durch die Bahnhöfe in Troisdorf-Mitte, Spich und Friedrich-Wilhelmshütte ist die Stadt auch sehr gut "auf der Schiene" zu erreichen. Der Bahnhof in Siegburg und die Direktverbindung zum Flughafen Köln-Bonn bieten auch zusätzlich eine schnelle ICE-Verbindung nach Frankfurt am Main. Zudem gibt es ein dichtes Busnetz der RSVG mit Haltestelle am Grundstück Mülheimer Straße.

Diese Lage macht Troisdorf zu einem führenden Wirtschaftsstandort des Rheinlands. Viele große und innovative Unternehmen aus verschiedenen Branchen sind wichtige Arbeitgeber in der Region.

Weitere Infos unter

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

AUSSTATTUNG

Die Büroeinheiten beginnen mit einer Größe ab ca. 300 qm. Grundrisse und Flächen werden gerne in Abstimmung mit dem zukünftigen Nutzer aufgeteilt und ausgebaut. Im Zuge der Erstellung des Gebäudes kann individuell auf den Wunsch des Mieters eingegangen werden, sowohl bei der Gestaltung des Grundrisses als auch bei der Ausstattung.

Die Standardausstattung der Flächen umfasst:

- Hochwertige Bodenbeläge in Holz, Vinyl-Design oder Teppichboden
- Decken und Wände glatt verputzt und weiß gestrichen, Decken auch offen ohne Abhangdecke möglich
- Sanitäre Bereiche - Böden (vollständig) und Wände (teilweise) gefliest
- Küchenanschlüsse / Teeküchen
- Arbeitsplatzgerechte Beleuchtung in LED
- CAT-7-Verkabelung sowie ausreichend Steckdosen, Telefon- Netzwerk- und Internetdosen in Bodenkabelkanälen oder Bodentanks
- Video-Gegensprechanlage
- Zutrittskontrollsystem (elektronisch gesicherter Zugang)
- barrierefreier Zugang
- Teilweise Dachterrassen oder Balkone
- Kühlen und Heizen über Luftwärmepumpen
- Photovoltaikanlage / E-Mobilität

Jede Mieteinheit wird mit einer eigenen Luftwärmepumpe in Kombination mit Be- und Entlüftung ausgestattet. Sowohl das Heizen im Winter als auch das Kühlen im Sommer ist damit möglich. Die Dachflächen werden begrünt und mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet.

BEBAUBARKEIT

Gemäß dem bestehenden B-Plan ist neben gewerblicher Nutzung auch eine Nutzung als Einzelhandelsfläche für "nicht zentrenrelevante bzw. nicht nahversorgungsrelevante Sortimente" möglich. Hierzu zählen z.B. Möbel, Fahrzeugzubehör, kleinflächige Fachmarktsortimente wie Fliesenhandel, Ausbaugewerbe mit Ausstellungen etc.

SONSTIGES

Wir gestalten gerne gemeinsam "Ihre Mietfläche" und freuen uns darauf, Ihnen dieses spannende Projekt vorzustellen.

Gemeinsam möchten wir Ihrem Erfolg Raum geben.



PUNCTUM
TROISDORF
GESTALTEN. VERBINDEN. BEWEGEN.



Ansicht Bürogebäude mit angrenzender Sporthalle



Entwicklung... aus der Luft



Übersicht



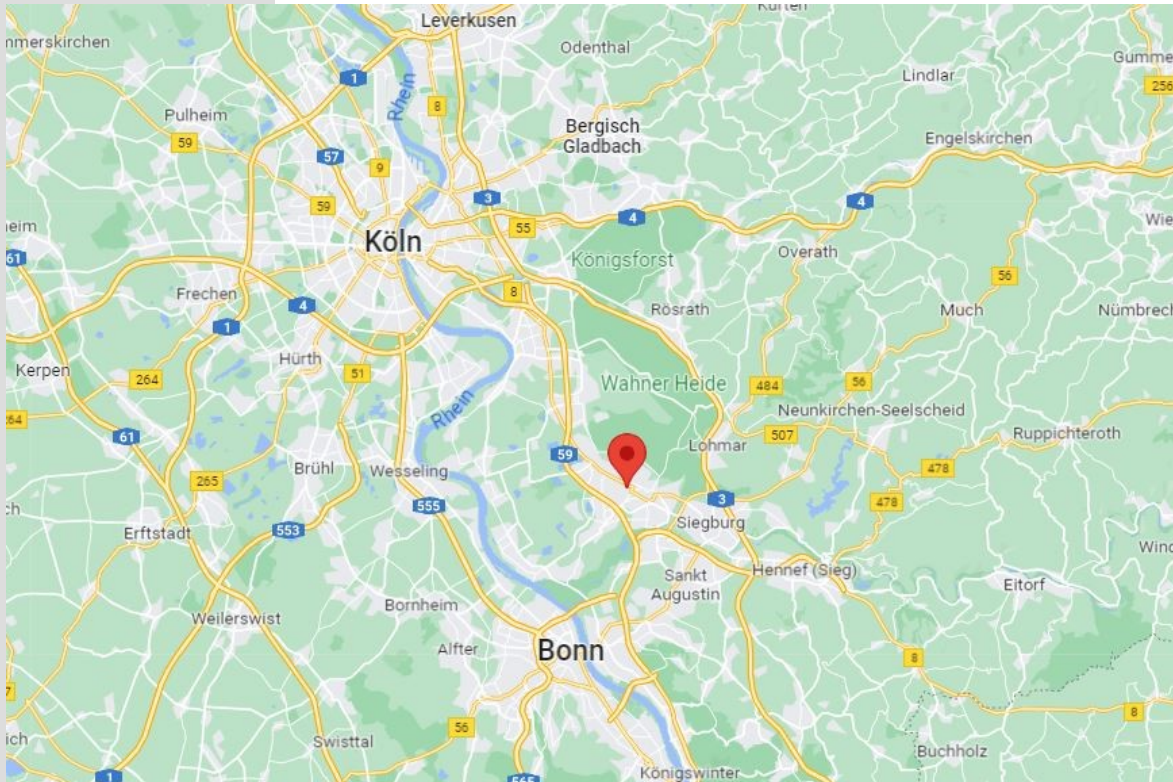
Ansicht



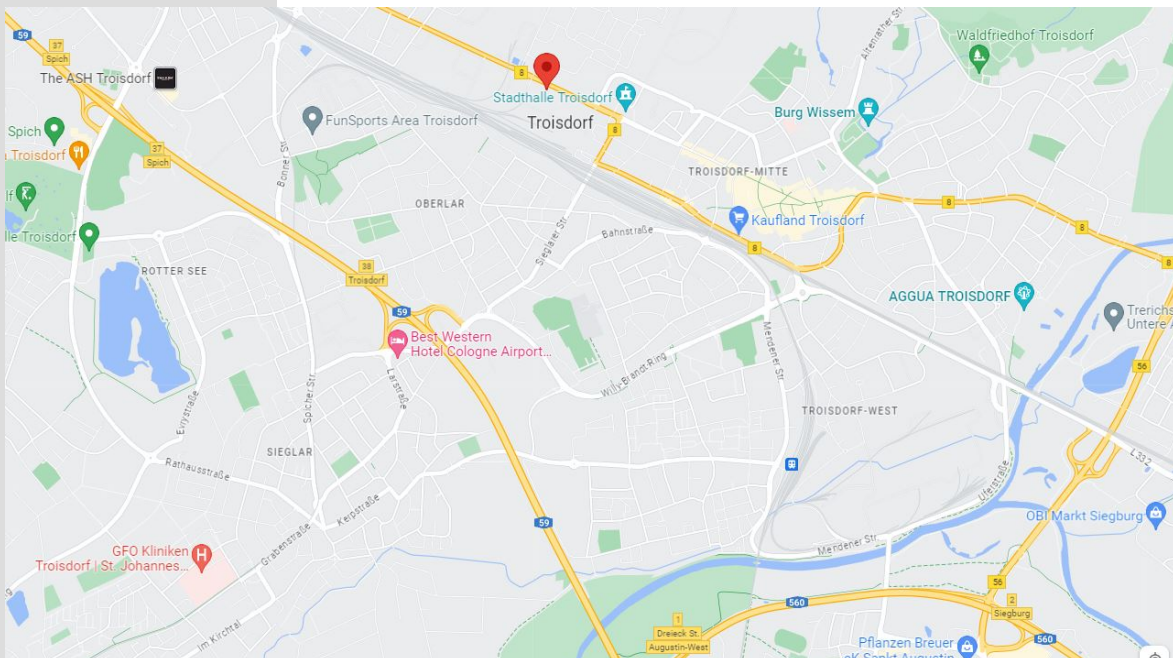
Ansicht



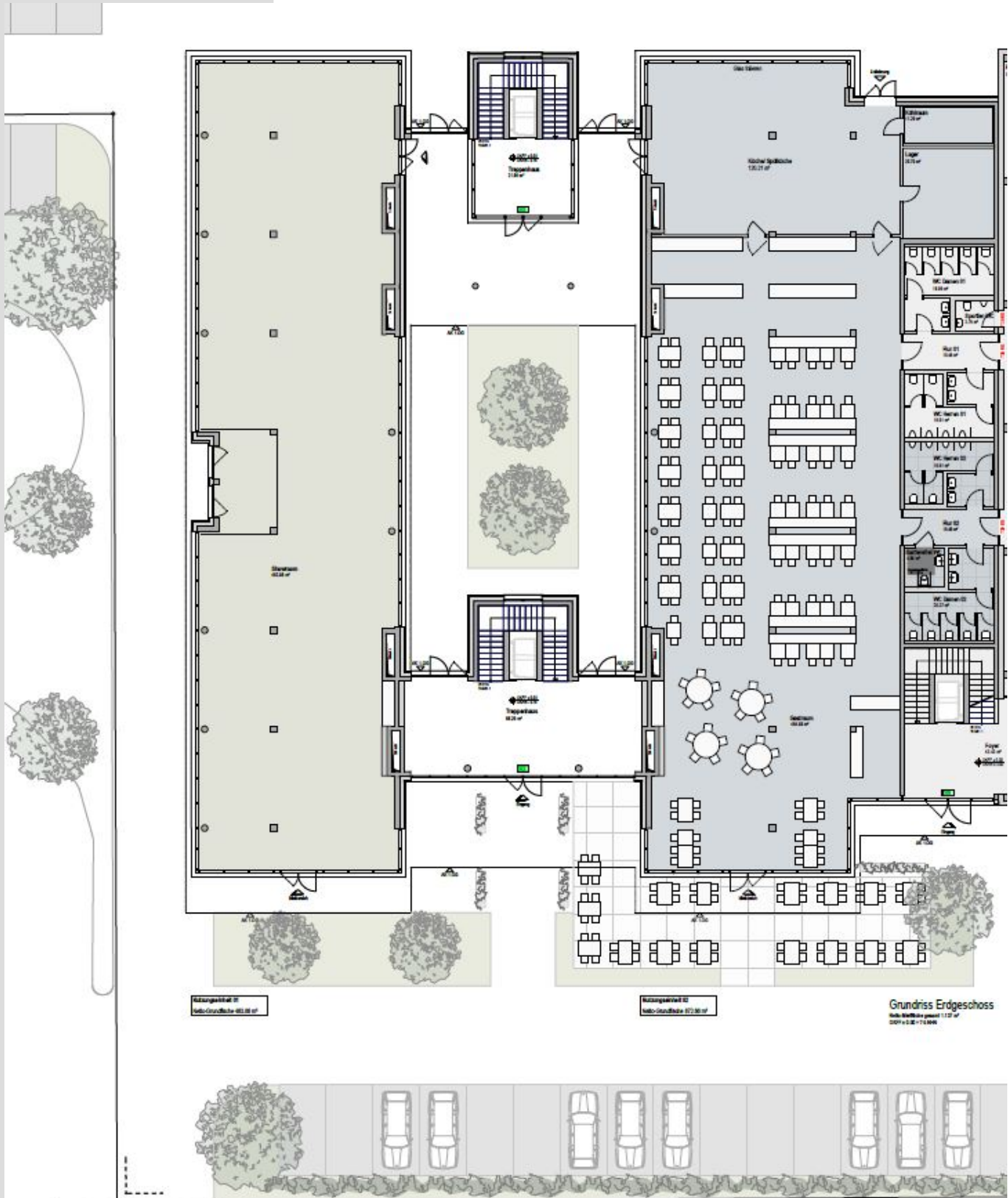
Ansicht Gebäudekomplex



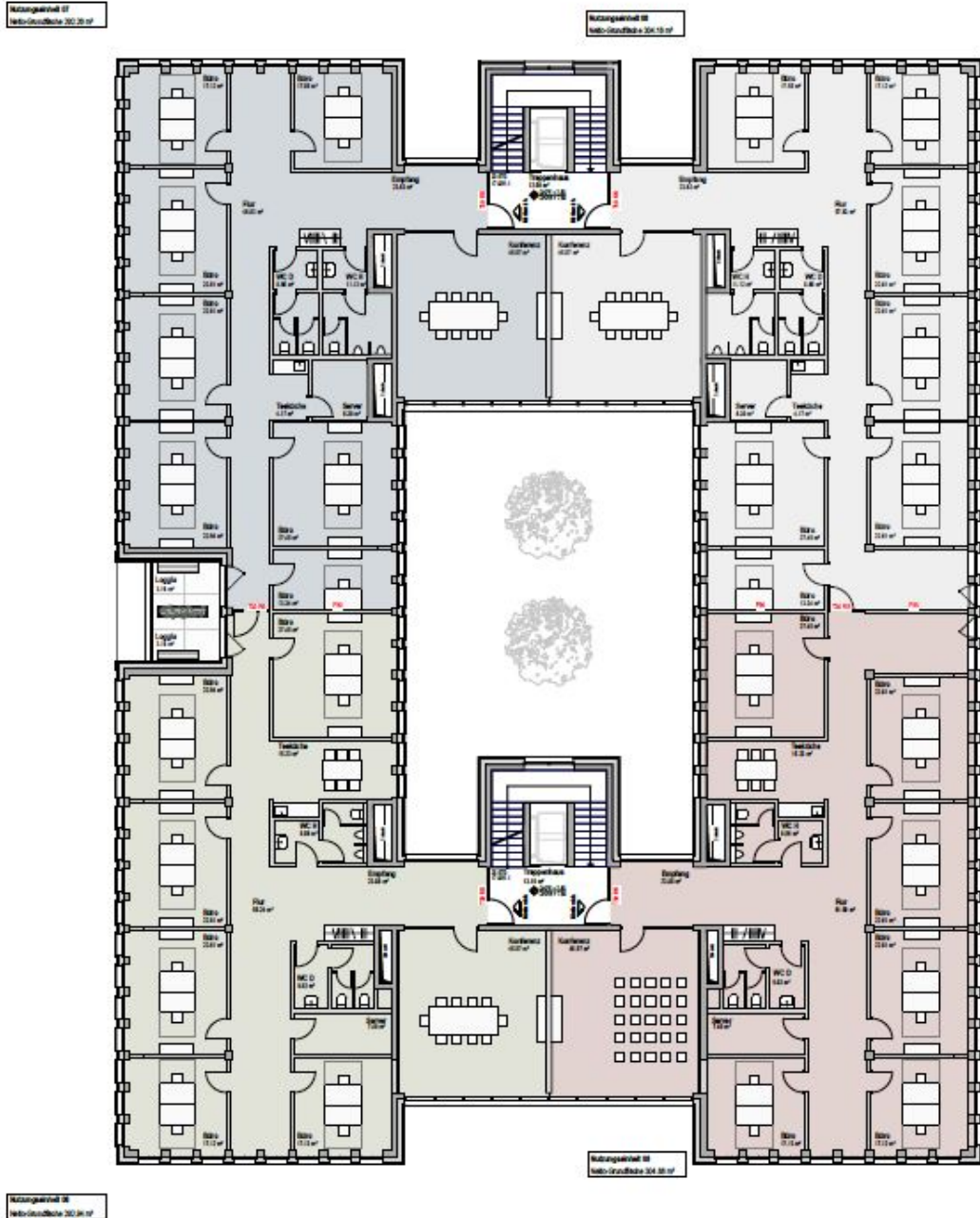
Standort-Lage_makro



Standort-Lage_mikro



Grundriss EG mit Gastro



Grundriss 2. Obergeschoss
Netto-Grundfläche gesamt 1.005 m²
GGV = 1:200 = 7.5.2008

Grundriss Etagen



Atrium



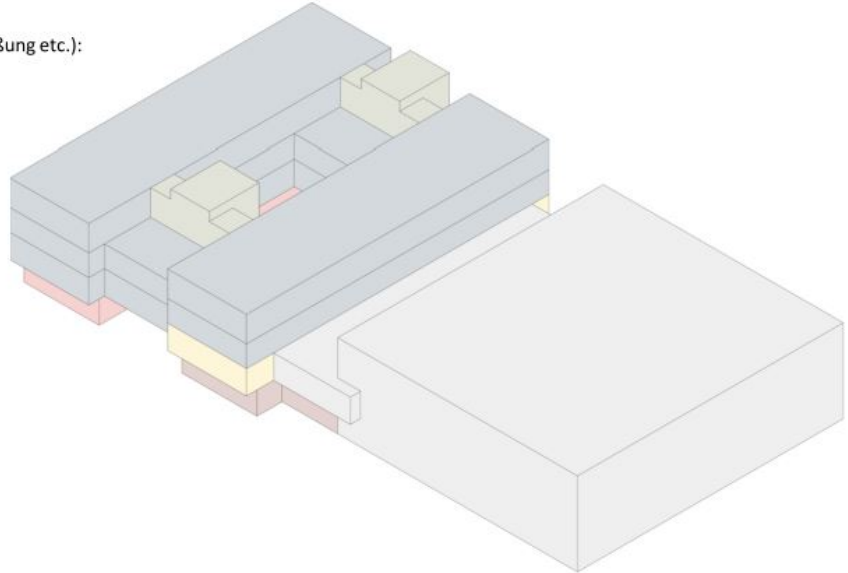
Eingang und Gastrobereich

Projektdaten:

Grundstücksgröße: 6.655 m²

Netto-Grundflächen der Nutzungseinheiten (ohne Erschließung etc.):

	Büroflächen	2.800 m ²
	Gastronomie	675 m ²
	Showroom	465 m ²
	Fitness	620 m ²
	Halle	
	Erschließung	
		4.560 m²



Nutzungseinheiten Zusammenstellung:

Nutzungseinheit 01	Showroom	463,86 m ²
Nutzungseinheit 02	Gastronomie	672,66 m ²
Nutzungseinheit 03	Büro	294,31 m ²
Nutzungseinheit 04	Büro	293,63 m ²
Nutzungseinheit 05	Fitness	618,60 m ²
Nutzungseinheit 06	Büro	292,94 m ²
Nutzungseinheit 07	Büro	292,26 m ²
Nutzungseinheit 08	Büro	304,16 m ²
Nutzungseinheit 09	Büro	304,88 m ²
Nutzungseinheit 10	Büro	255,17 m ²
Nutzungseinheit 11	Büro	254,42 m ²
Nutzungseinheit 12	Büro	254,80 m ²
Nutzungseinheit 13	Büro	255,14 m ²
		4.560,61 m²

Brutto-Grundflächen gesamt ca. 8.750 m²

Brutto-Rauminhalte gesamt ca. 45.000 m³

