



OBJEKT 911902487 | BÜRO | MIETE | 51149 KÖLN, STOLLWERCKSTR. 31

Neubau-Bürogebäude mit ca. 700 qm Fläche in Köln - A4 Ausfahrt Poll. Heizen und Kühlen über Luftwärmepumpen.

Objektart:	Büro
Grundstücksfläche in m ² :	25.000,00
Bürofläche in m ² ca.:	720,00
Gewerbefläche in m ² :	720,00
Gesamtfläche in m ² :	720,00
Geschosse:	2
Zulieferung:	Direkter Zugang

Zustand:	Erstbezug
Zum BAB (in Min.):	2
Zum Flughafen (in Min.):	15
Zum Hauptbahnhof (Min.):	10
Zum Bus/UBahn (in Min.):	5
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 911902487 | BÜRO | MIETE

**Neubau-Bürogebäude mit ca. 700 qm Fläche in Köln - A4 Ausfahrt
Poll. Heizen und Kühlen über Luftwärmepumpen.**

51149 Köln, Stollwerckstr. 31

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:	51149 Köln, Stollwerckstr. 31
Objektart:	Büro
Grundstücksfläche in m ² :	25.000,00
Bürofläche in m ² ca.:	720,00
Gewerbefläche in m ² :	720,00
Gesamtfläche in m ² :	720,00
Geschosse:	2
Zulieferung:	Direkter Zugang
Zustand:	Erstbezug
Zum BAB (in Min.):	2
Zum Flughafen (in Min.):	15
Zum Hauptbahnhof (Min.):	10
Zum Bus/UBahn (in Min.):	5

MIETPREIS

zzgl. Nebenkosten

MIETERPROVISION

Provisionsfrei

ANSPRECHPARTNERFrau 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

Wo einst Schokoladenbarone regierten.....

..... entwickeln wir heute einen modernen innenstadtnahen Logistik- und Bürostandort.

STOLLWERCK -- eine Marke, die unter anderem durch "Alpia" und "Sarotti" bekannt wurde. Auf dem Grundstück STOLLWERCK in Köln-Westhoven wurde bis ca. 2010 Schokolade verarbeitet, geiebt und gegessen.

Hier hat sich nun nach Revitalisierung der früheren Schokoladenproduktion ein moderner Gewerbe- und Logistikpark auf der "Stollwerckstr. 27-31" etabliert, der unterschiedlichste Nutzungen in vielen Bereichen (Lagerlogistik, Produktion, Handel, Büro) zulässt. Der Bestand des Gesamtkomplexes umfasst insgesamt ca. 20.000 qm gewerbliche Hallenfläche sowie ca. 7.000 qm Büro- und Sozialflächen.

Im Untergeschoss des Bürogebäudes haben sowohl die Mieter als auch externe Gäste die Möglichkeit im "Garten Eden Industrial" ein Mittagessen in guter Atmosphäre zu genießen. Auch können in den angrenzenden Tagungsräumen individuelle Flächen für Schulungen und Veranstaltungen angemietet werden. Die Möglichkeit des Caterings ist durch ebenfalls durch "Garten Eden Industrial" gegeben.

Eine große Anzahl an Parkflächen ist vorhanden. Grundstückseinfriedung mit 2 Hoftoranlagen. 24/7

Auf dem angrenzenden Grundstück "Stollwerckstr. 35" bietet sich auf 25.000 qm Baulandreserve die Möglichkeit, für den Kunden "massgeschneiderte" gewerbliche Flächen in unterschiedlichen Größen mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten zu erstellen.

LAGE

Das Objekt zeichnet sich durch die Nähe und unmittelbare Entfernung zur Autobahn A4, Anschlussstelle Köln-Poll und somit auch zur direkten Anbindung an die Innenstadt Kölns aus.

Die sehr gute Anbindung an das Straßennetz wird ergänzt durch die Nähe zur Stadtbahn der Linie 7 (Haltestelle Westhoven, Kölner Str.).

AUSSTATTUNG

Zusammen mit der Firma Goldbeck wurde ein Konzept Neubau Gewerbehof / Hallenkomplex (Konzept Gewerbehof Goldbeck "Base Building Hallen") mit insgesamt ca. 15.000 qm entwickelt. Hierbei wurden unterschiedliche Größen sowie Ansprüche des Mieters berücksichtigt. Hallen mit verschiedenen Größen, inkl. oder exklusive Krananlagen, mit großen und kleinen Büroflächen etc. Alle Flächen können einzeln oder auch mit weiteren Teilflächen kombiniert angeboten werden. Es ergibt sich daraus eine Vielzahl unterschiedlicher Hallen- und Büroflächen, die wir gerne für Sie nach Ihren Wünschen und Anforderungen zusammenstellen.

Im Zuge der aktuellen Energiethematik werden alle Flächen mit Luftwärmepumpen (Heizen und Kühlen) ausgestattet. Als Bezug der Flächen ist das 3. Quartal 2024 anvisiert.

Stollwerckstr. 31

Das Bürogebäude auf 2 Etagen grenzt an eine ca. 2.300 qm Neubauhalle. Der Bereich "Neubau Stollwerckstr. 31" unterteilt sich in eine Halle inkl. Büro-, Aufenthalts- und Technikfläche mit insgesamt ca. 2.244 qm Nettogrundfläche sowie dem seitlich angebauten Bürogebäude mit insgesamt ca. 716 qm Nettogrundfläche. Eine separate Anmietung (nur Halle inkl. integriertem Büro sowie seitlich angebautes Bürogebäude) ist möglich!

Die Büroflächen werden nach dem heutigen Standard für moderne Büroarbeitsplätze sowie individuell nach Kundenwunsch ausgestattet.

Zur Standardausstattung gehören eine arbeitsplatzgerechte Beleuchtung sowie Kabelkanäle inkl. Steck-, Netzwerk- und Telefonanschlussdosen. Weiß gestrichene Decken und Wände sowie hochwertige Bodenbeläge sorgen für eine gute Arbeitsatmosphäre. Abgerundet wird ein optimal nutzbarer Grundriss durch gut zugängliche Teeküchen, WC's und diverse Nutzräume. Die Fenster werden entweder mit Sonnenschutzglas oder Außenjalousien ausgestattet. Die Einheit wird mit einer Luftwärmepumpe ausgestattet welche die Flächen sowohl beheizt als auch kühlt.

Der Bereich Halle inkl. Büro-, Aufenthalts- und Technikfläche unterteilt sich wie folgt:

- ca. 1.686 qm Hallenfläche
- ca. 360 qm Büro- und Aufenthaltsfläche im EG und 1.OG
- zzgl. Nebenflächen (Technik, Hausanschlussraum)

Auch hier besteht die Möglichkeit die Halle mit einem Zweiträgerkran 20t auszustatten.

Allgemeine Informationen:

Ein Überblick der Technische Daten:

- Hallenbreite 24 m je Hallenschiff
- Hallenhöhe OK Lagergut Max. +7,50 m
- Hallenhöhe OK Attika ca. + 10,40 m, Brandwand ca. +10,60 m
- Temperaturbereich Halle <19 °C, Mezzanine >= 19°C
- Höhenlage der Außenanlagen Andockbereich um 1,20 m abgesenkt.

-> Elektro – Beleuchtung:

Halle: LED 300 Lux Beleuchtungsstärke,
Sicherheitsbeleuchtung für Flucht- und Rettungswege, Versorgung über Zentralbatterien

Mezzanine: LED Einbauleuchten für Rasterdecken, 500 Lux

Elektro – Steckdosen

Halle: 3 Seckdosenkombinationen 1x400V/16A und 2x230V/16A

Mezzanine: je Raum 1 Steckdose, Kabelkanal an der Außenfassade mit 2 Doppelsteckdosen

Elektro – IT 2 Ports je AP

-> Heizung über Luftwärmepumpe (mit der Möglichkeit zu Kühlen)

-> Lüftung über Fenster, im Sanitärbereich mit Einzelraumlüftern

Übersicht der Außenanlage:

- Grundstücksgröße: ca. 24.000 m² - davon befestigte Fahrflächen: ca. 6800 m²

- davon begrünte Bereiche: ca. 5900 m²

Eine detaillierte Zusammenfassung des Konzepts, des Ausstattungsstandarts der Flächen lassen wir Ihnen gerne zukommen.

Gerne besteht die Option, in direkter Abstimmung mit dem Kunden, auf die Planung - auf Ihren individuellen Wunsch einzugehen.

Die Anmietung einzelner oder mehrerer Fläche ist möglich. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

BEBAUBARKEIT

Bebauungsplan Stollwerckstraße, Porz-Westhoven Nr. 7241/02

Industrie- und Gewerbestandort (GI und GE)

SONSTIGES

.....

.....Packen wir es an.....Gemeinsam Ihrem Erfolg Raum geben.....



Musterbüro



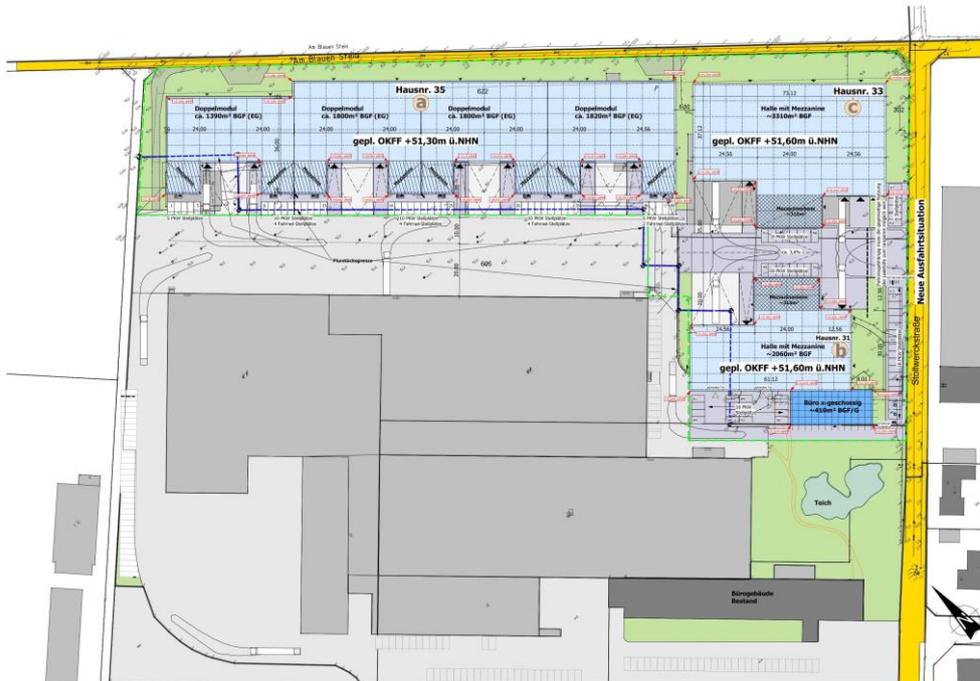
Stollwerckstr 27-31_Bestandsgebäude



Luftbild Bestand - Neubaufäche



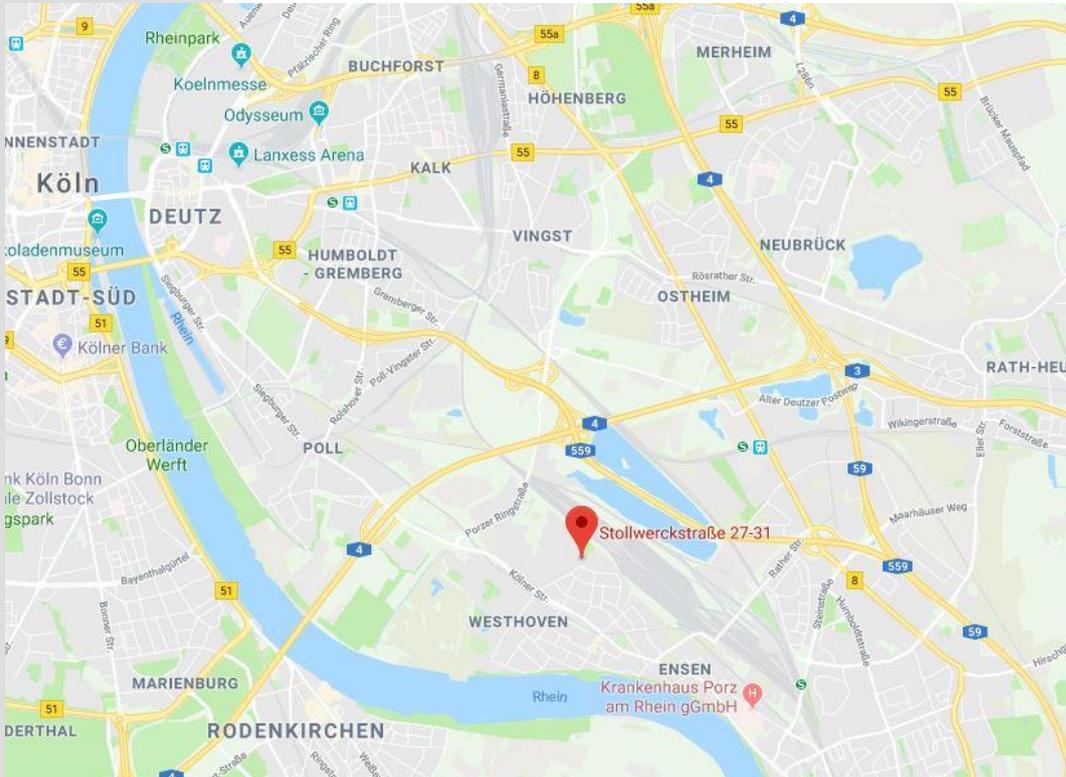
Restaurant Stollwerckstr 27-31



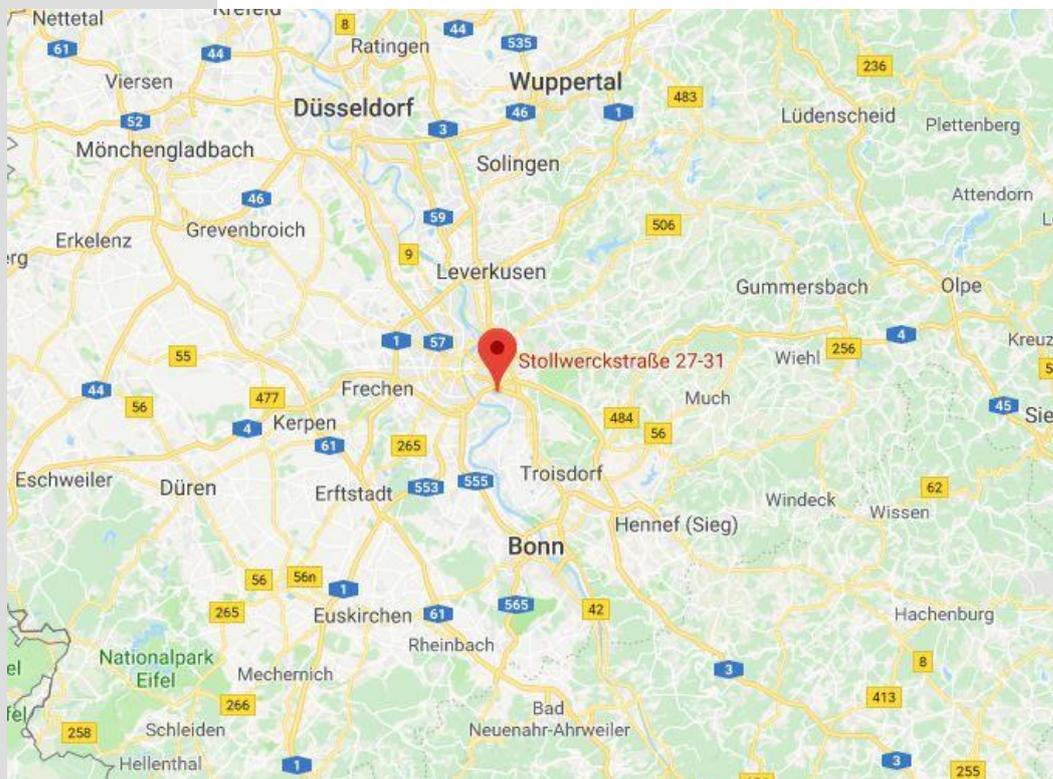
Übersicht Gewerbehof



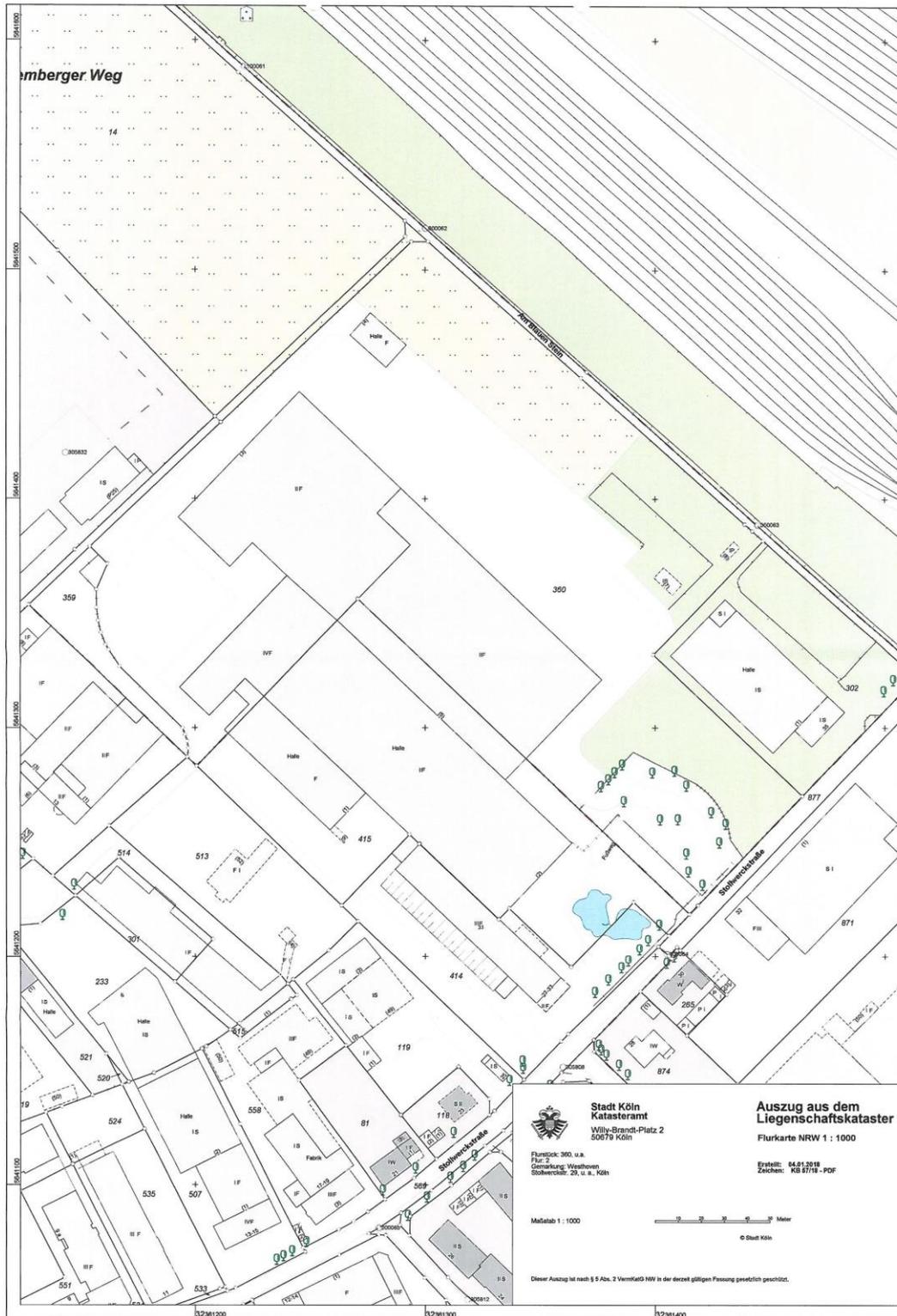
Ansicht Neubau



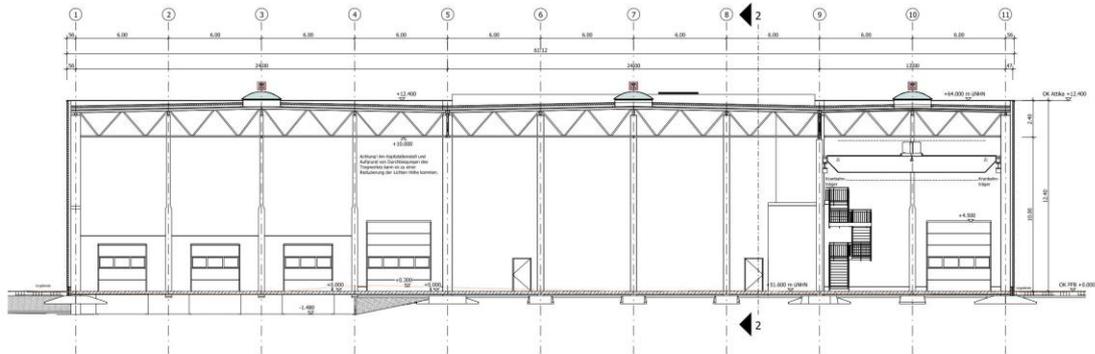
Mikrolage



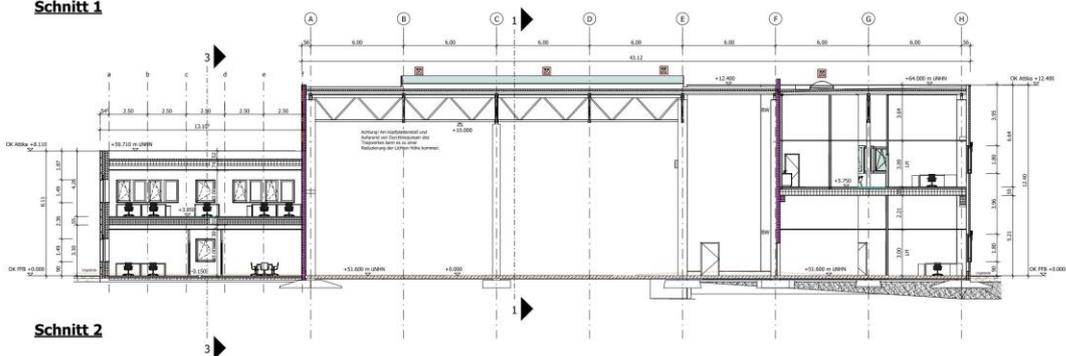
Makrolage



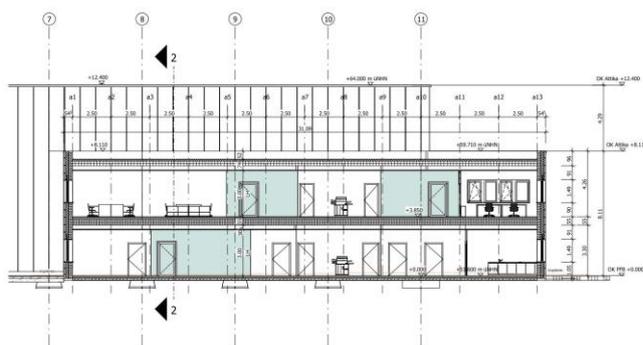
Flurkarte



Schnitt 1



Schnitt 2



Schnitt 3

Schnitt Bürogebäude+Halle



Grundriss OG