

# Bürovermietung in Köln



**Gustav-Heinemann-Ufer 54**  
**50968 Köln**

**POLIS Immobilien AG**

Provisionsfreie Vermietung durch:

Frau Winnie Wehlan

Rankestraße 5/6

10789 Berlin

Telefon: 030. 2 25 002 65

Telefax: 030. 2 25 002 99

Mobil: 0151 46 10 04 08

[www.polis.de](http://www.polis.de)

- + Köln – ist Deutschlands viertgrößte Stadt und Zentrum einer Region mit mehr als drei Millionen Einwohnern. Im Radius von 500 Kilometern werden 40 Prozent des Bruttoinlandsproduktes der europäischen Union erwirtschaftet.



## Köln: Wirtschaftsstandort

Die große Bedeutung, die dem Thema Verkehr und Infrastruktur in Köln beigemessen wird, kommt nicht von ungefähr. Die äußerst verkehrsgünstige Lage in Mitteleuropa und die ausgezeichnete Einbindung in internationale Verkehrsnetze ist die Grundlage für die wirtschaftliche Dynamik Kölns und seines Umlands.

## Köln: international

Köln ist seit langem einer der bedeutendsten Eisenbahnknotenpunkte Europas und hat den zweitgrößten deutschen Binnenhafen sowie drei Flughäfen im Umkreis von 15 bis 200 Kilometern.

# Gustav-Heinemann-Ufer

- + Das markante Bürohaus befindet sich in zentraler und unverbaubarer Rheinlage.

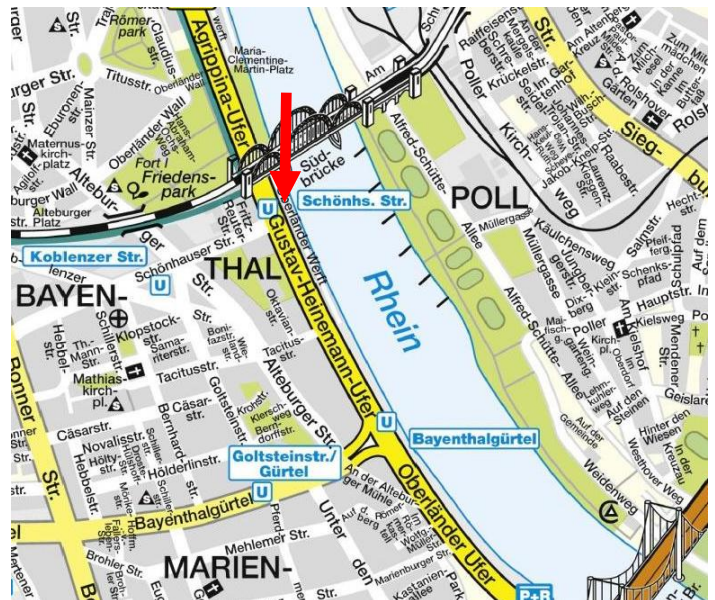


## Unverbaubarer Rheinblick

Das 1989 errichtete 3 – 5-geschossige Bürohaus befindet sich in innenstadtnaher und unverbaubarer Rheinlage sowie in Nähe des Rheinauhafens im Stadtteil Bayental.

## Gustav-Heinemann-Ufer: bestens angeschlossen

Zwei Stadtbahnlinien und drei Buslinien binden diesen Stadtteil an das öffentliche Nahverkehrsnetz an. Die Stadtbahnhaltestelle Schönhauser Straße der Linie 16 mit direkter Verbindung zum Kölner Hauptbahnhof - ist ca. 150 m von unserem Objekt entfernt. Vielfältige Nahversorgungsmöglichkeiten befinden sich ca. 10 min. zu Fuß im Bereich der Bonner Straße.



- + Ausstattung – Das Foyer (EG) im Mittelteil wurde zu einem attraktiven und zeitgemäßen Eingangsbereich neu gestaltet und bildet das Aushängeschild des Gebäudes.



Der U-förmige Baukörper öffnet sich zum Rhein hin und vermittelt mit den gepflegten Außenanlagen und der großzügigen Vorfahrt einen außergewöhnlichen attraktiven Gesamteindruck. Das Objekt besteht aus einem 5-geschossigen Mittelteil und zwei Gebäudeflügeln mit jeweils drei Geschossen. Jeder Gebäudeteil hat einen eigenen Treppenhaukern mit Aufzugsanlage.

Die Büroflächen sind effizient geschnitten und verfügen über eine zeitgemäße Ausstattung. Eine individuelle Raumteilung ist gewährleistet. Die Ausstattung der Büroflächen entspricht den Ansprüchen an einen modernen Bürobetrieb und umfasst u.a. bodentiefe Aluminium-Fenster mit Wärmeschutzverglasung und innen liegendem Blendschutz, Teppichboden, abgehängte Decken (teilweise Akustikdecken) mit integrierter BAP-Beleuchtung, EDV-Verkabelung KAT5 über Brüstungskanäle, teilweise Klimageräte in den Büros sowie eingerichtete Teeküchen. Die Mietflächen können nach den Vorstellungen des zukünftigen Nutzers gestaltet werden.

## + Refurbishment des 4. Obergeschosses



Das besondere Highlight des Objektes ist das als Staffelgeschoss ausgebildete 4. Obergeschoss im Mittelteil mit einer umlaufenden Terrasse und hervorragendem Rheinblick. Diese Etage wird komplett neu ausgebaut übergeben. Die Maßnahmen umfassen u.a.:

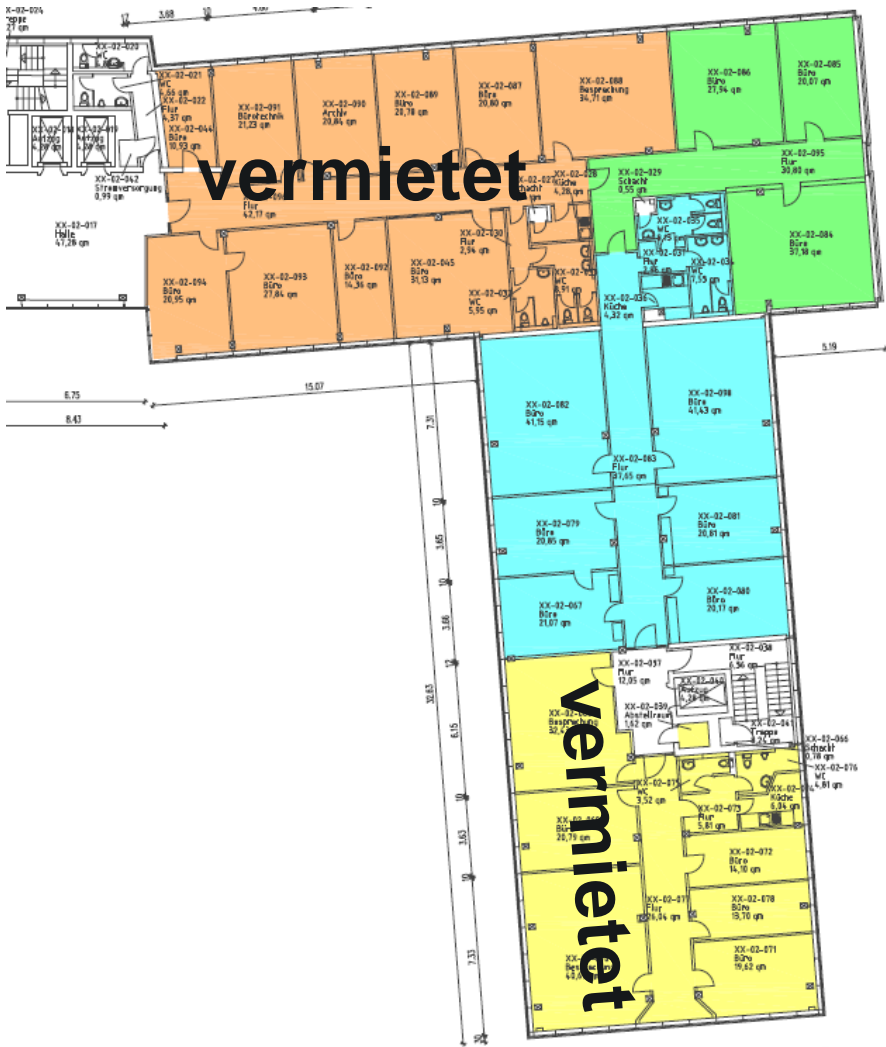
- die Erneuerung der Fassadenelemente inkl. außenliegenden Sonnenschutz (öffenbare Fenster in den Büros),
- Heizung und Kühlung über Splitgeräte mit Einzelraumsteuerung,
- neue WC-Bereiche und Teeküche,
- Wandstellung gemäß Mieterplanung,
- Datenverkabelung über Steplines, Serverräume, etc.

Des Weiteren ist für das Erdgeschoss eine neue zweiflügelige Türanlage mit Zugangskontrolle geplant..

# Grundriss



+ Beispielgrundriss: 2. OG



## + Verfügbare Mietflächen

Mieteinheiten-Übersicht

Vermietet
Unvermietet
Einzelbüros

Stand: 28.07.2011

	Südflügel Rheinseite	Innenseite	Mittelteil links	Mittelteil rechts	Innenseite	Nordflügel Rheinseite
4. OG						
3. OG						
2. OG					373 m <sup>2</sup>	
1. OG						
EG						

## + Konditionen

Geschoss	Netto-Kaltmiete/ Büro/Monat zzgl. MwSt.	m <sup>2</sup> gesamt
2. OG	12,50 €/m <sup>2</sup>	

Insgesamt stehen ca. 200 Stellplätze (davon 120 in der Tiefgarage) zur Verfügung. Die Anzahl der anmietbaren Stellplätze richtet sich anteilig nach der Größe der jeweiligen Mietfläche Büro.

<b>Tiefgarage:</b>	90,00 €/Stück/Monat zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer
<b>Außenstellplatz (Hofbereich):</b>	60,00 €/Stück/Monat zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer
<b>Nebenkostenvorauszahlung/ Monat:</b>	3,20 €/m <sup>2</sup> zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer
<b>Bezug:</b>	nach Absprache
<b>Provision:</b>	provisionsfrei, da Vermietung durch den Eigentümer

Die Angaben dienen nur zur Information und stellen kein bindendes Angebot dar. Zwischenzeitliche Änderungen sind vorbehalten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen (Stand 04/2011).

## + Top Adressen in Deutschland –

Wir freuen uns auf eine gute und konstruktive Zusammenarbeit.



Die POLIS Immobilien AG, 1998 in Berlin gegründet, ist ein Spezialist für die Modernisierung und Verwaltung von Büroimmobilien in innerstädtischen Lagen Deutschlands. Wir stellen moderne, technisch hochwertig ausgestattete und wirtschaftliche Büro- und Geschäftsräume mit einem ansprechenden Arbeitsumfeld bereit und unterstützen dadurch unsere Mieter, in ihrem Beruf oder Geschäft möglichst erfolgreich zu werden. Wir verstehen uns als Dienstleister und möchten eine hohe Mieterzufriedenheit durch guten Service erreichen. Im vergangenen Jahr haben wir systematisch die Höhe der Nebenkosten bei allen Anlageobjekten ausgewertet, um deren Wirtschaftlichkeit beurteilen und im Interesse unserer Mieter optimieren zu können. Im Ergebnis lagen wir deutlich unterhalb des üblichen Kostenniveaus. Unser Immobilienportfolio wurde im Februar 2010 von FERI Research & Rating AG mit einem "B+"- Rating (= weit überdurchschnittlich) ausgezeichnet. Seit unserem erfolgreichen Börsendebüt im März 2007 ist die POLIS im Prime Standard des Amtlichen Marktes der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet. Wir bemühen uns um umweltschonendes Bauen und sind Gründungsmitglied der DGNB Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V.