

# Bürovermietung in Köln



## Konrad-Adenauer-Ufer 41 - 45 50668 Köln

### POLIS Immobilien AG

Provisionsfreie Vermietung durch:

POLIS Immobilien AG

Frau Winnie Wehlan

Rankestr. 5-6, 10789 Berlin

Telefon: 030. 225 002 65

Telefax: 030. 225 002 99

Mobil: 0151 46 10 04 08

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

Im Juni 2009:  
Auszeichnung mit dem  
Deutschen Gütesiegel für  
Nachhaltiges Bauen in  
Silber der DGNB

- + 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.

# Konrad-Adenauer-Ufer 41- 45

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



## Konrad-Adenauer-Ufer: zentral

Das Kunibertsviertel zwischen Rhein, Theodor-Heuss-Ring, Turiner Straße und Hauptbahnhof ist aufgrund der zentralen Lage und günstigen Verkehrsanbindungen ein bevorzugter Bürostandort. Namhafte Unternehmen haben sich im Umfeld angesiedelt.

## Konrad-Adenauer-Ufer: bestens angeschlossen

Der Kölner Dom ist zu Fuß in ca. 8 Minuten zu erreichen.

Die Anbindung an den ÖPNV (z.B. über den ca. 600 m entfernten Hauptbahnhof) bei gleichzeitiger Nähe zur Fußgängerzone und die schnelle Erreichbarkeit des Kölner Autobahnringes sprechen für diesen Standort. Die U- und S-Bahn-Station Breslauer Platz ist in wenigen Gehminuten bequem zu erreichen.



- + Ausstattung – Zu den Büroflächen gelangen Sie über ein sehr repräsentatives Foyer im Erdgeschoss. Die Ausstattung erfüllt alle Anforderungen an modernste Büronutzung.



- Büroräume in allen Geschossen ausgestattet mit öffnbaren Alu-Holz-Fensteranlagen mit Isolierverglasung
- Ost-, Süd- und Westfassade mit außen liegendem, elektrischen Sonnenschutz mit individueller Steuerung
- GK-Abhängedecken bzw. Massivdecken, gespachtelt und weiß gestrichen in allen Räumen (lichte Raumhöhe ca. 2,75 m – 3,00 m)
- Bürotrennwände und Flurwände aus GK, doppelt beplankt, glatt gespachtelt und mit weißem Dispersionsanstrich versehen
- Bürotüren mit Glasseitenelement (Höhe ca. 2,26 m), weiß beschichtete Oberfläche, mit hochwertigen Drückergarnituren
- Büroflächen werden mit hochwertigem Teppich ausgestattet; der Mieter kann aus verschiedenen Mustern des Vermieters auswählen, Sockelleisten aus Holz lackiert oder gleichwertig, passend zum Bodenbelag
- Beleuchtung im Bürobereich über Stehleuchten, ansonsten Grundbeleuchtung der Büros im Eingangsbereich über Downlights, Flurbeleuchtung über Downlights oder Lichtvouten
- Installation eines sternförmigen EDV-Netzwerks KAT 7
- ein gekühlter Serverraum pro Mieteinheit
- WC-Bereiche sowie Teeküchen in moderner Optik
- Büroräume ausgestattet mit Unterflurkonvektoren zur Kühlung und Heizung

# Konrad-Adenauer-Ufer 41- 45

- + Das repräsentative Bürogebäude ist von Grund auf modernisiert
- + Kostenvorteil durch Einsatz von Geothermie
- + Verwendung von nachhaltigen Baustoffen



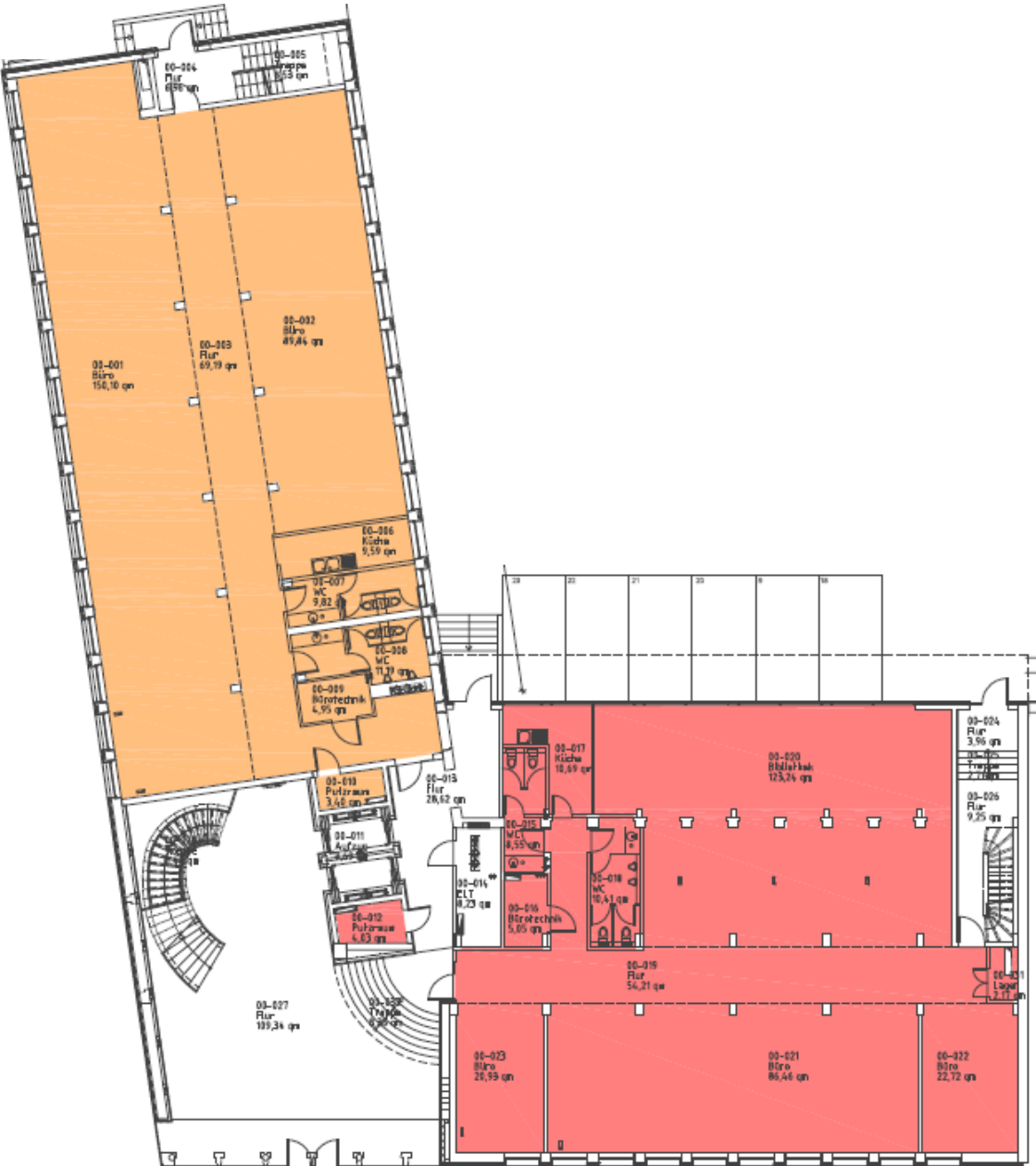
Das Gebäude wurde um ein Vollgeschoss und ein Staffelgeschoss aufgestockt. Die bestehenden Geschosse wurden entkernt und vollständig neu ausgebaut. Die Fassaden wurden erneuert und mit schall- und wärmegeschützten Fensteranlagen sowie einem außen liegenden Sonnenschutz ausgestattet. Die gesamte Gebäudetechnik, einschließlich der Aufzüge, ist auf den modernsten Stand gebracht. Alle Büroflächen sind mit einer umweltfreundlichen Kühlung versehen. Der Heiz- und Kühlbedarf wird von einer Geothermie-Anlage gedeckt. Daraus resultiert eine erhebliche Kostenersparnis im Bereich der Verbrauchskosten für Heizung und Kühlung gegenüber Vergleichsobjekten. Der Gebäudeflügel am Rheinufer hat ein zusätzliches Treppenhaus erhalten. Auf der Hoffläche sowie in der Tiefgarage stehen 53 Stellplätze zur Verfügung.

Bei der gesamten Maßnahme wurde besonderer Wert auf die Nachhaltigkeit der Bauweise und der verwendeten Baumaterialien gelegt, besonders auch im Hinblick auf eine Ressourcen schonende Bewirtschaftung des Gebäudes.

# Grundriss



## + Beispielgrundriss: EG



## + Verfügbare Mietflächen und Konditionen

Geschoss	Netto-Kaltmiete/ Büro/Monat zzgl. MwSt.	m <sup>2</sup> gesamt
Kellergeschoss		vermietet
Erdgeschoss		vermietet
1. OG		vermietet
2. OG		vermietet
3. OG		vermietet
4. OG		vermietet
5. OG		vermietet
6. OG		vermietet

### Nebenkostenvorauszahlung/

<b>Monat:</b>	3,50 €/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: 09/2011

## + 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 2008 von Feri EuroRating Services AG mit einem "A"-Rating (=sehr gut) 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.