



# Wolfgang Müller

Vermittlung von: → Immobilien → Finanzierungen → Kapitalanlagen → Altersvorsorge



Mitglied

Burgherrenweg 18  
51427 Bergisch Gladbach  
( Refrath )

## Ihre neuen Büroräume

Telefon: 02204 / 96 89 300  
Telefax: 02204 / 96 89 301  
Email: [Mueller-Beratung@t-online.de](mailto:Mueller-Beratung@t-online.de)  
[www.Wolfgang-Mueller-online.de](http://www.Wolfgang-Mueller-online.de)

### IN SICH ABGESCHLOSSENE KLEINE BÜROEINHEIT

ca. 72 m<sup>2</sup> für € 500,-- monatlich

**51469 Bergisch Gladbach – Gronau**  
Gewerbegebiet: Refrather Weg ( 8 )

Dies ist sicherlich das richtige Angebot für Sie: → **An bester Adresse !**

In verkehrsgünstiger Lage im Gewerbegebiet Refrather Weg bieten wir Ihnen eine kleine Büroeinheit von **ca. 72 m<sup>2</sup> an** ( zusätzlich stehen bei Bedarf noch weitere Büroflächen sowie Hallen- und Außenlagerflächen zur Verfügung ).

Auch die Infrastruktur und die Anfahrtswege stimmen. Ein Einkaufsmarkt und die Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich „um die Ecke“. Die öffentlichen Verkehrsmittel sowie die Autobahnauffahrt A 3 / 4 erreichen Sie in wenigen Minuten. Ihre Besucher können direkt „vor der Haustüre“ parken, denn es sind genügend Kfz - Parkplätze vorhanden.

Eine günstige Miete und überschaubare Betriebskosten machen das Objekt für Sie wirtschaftlich.

Gerne informieren wir Sie über weitere Einzelheiten oder besichtigen mit Ihnen das Objekt und die Räumlichkeiten.

Rufen Sie uns einfach an und vereinbaren Sie einen Termin mit uns.

Mit freundlichen Grüßen

Unsere Geschäftsbedingungen finden Sie am Ende des Exposés.

  
Wolfgang Müller



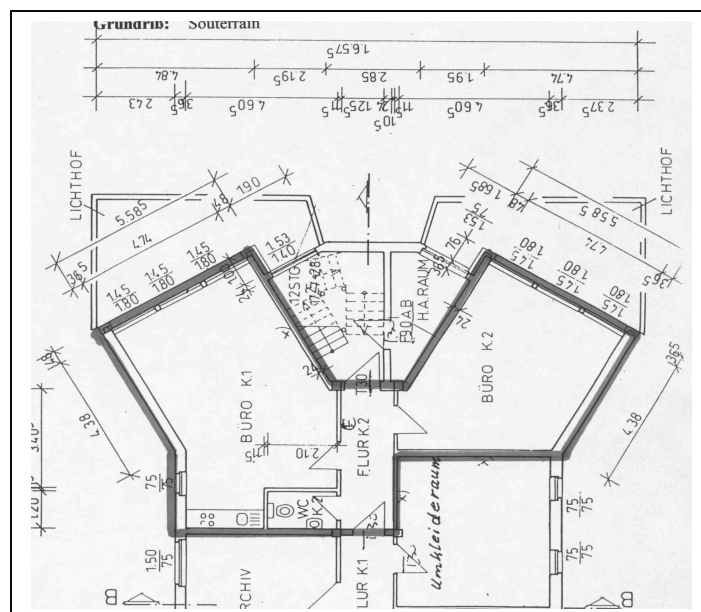
## Objektbeschreibung

## Büro- / Gewerbeflächen

**51469 Bergisch Gladbach – Gronau**  
Gewerbegebiet: Refrather Weg ( 8 )

Telefon: 02204 / 96 89 300  
Telefax: 02204 / 96 89 301  
Email: Mueller-Beratung  
@t-online.de  
www.Wolfgang-Mueller-online.de

Die Immobilie liegt in einem kleinen, ruhigen und überschaubaren Gewerbegebiet zwischen den Stadtteilen Bergisch Gladbach und Refrath in einer Seitenstraße des Refrather Weges. Der Refrather Golfplatz befindet sich in der nahegelegenen Grünzone. Durch die optimale Lage ist das Objekt sowohl von Bergisch Gladbach - Stadt als auch von Bensberg oder Refrath schnell zu erreichen. Zur Innenstadt Köln sind es ca. 25 - und zur Autobahn A 3 / 4 ca. 10 Autominuten. Der Fußweg zur Bushaltestelle am Refrather Weg beträgt ca. 3 - 4 Minuten.



- Mietflächen:** UG: ca. 72 m<sup>2</sup>
- Mietpreis:** € 7,00 / m<sup>2</sup> und Monat + Nebenkosten  
€ 25,00 pro Kfz - Abstellplatz / Monat  
Preise ohne MwSt.
- Nebenkosten:** Vorauszahlung € 1,50 / m<sup>2</sup> und Monat
- Bezug:** kurzfristig möglich
- Courtage:** 3 Monatskaltmieten plus MwSt



# Wolfgang Müller

Vermittlung von: → Immobilien → Finanzierungen → Kapitalanlagen → Altersvorsorge



Mitglied

Burgherrenweg 18  
51427 Bergisch Gladbach  
( Refrath )

## Objektbeschreibung

### Büro- / Gewerbeflächen

**51469 Bergisch Gladbach – Gronau**  
Gewerbegebiet: Refrather Weg ( 8 )

Telefon: 02204 / 96 89 300  
Telefax: 02204 / 96 89 301  
Email: **Mueller-Beratung**  
@t-online.de  
[www.Wolfgang-Mueller-online.de](http://www.Wolfgang-Mueller-online.de)

- Gebäude:** statischer Baukörper mit tragenden Außenwänden, Treppenhausteil und zwei symmetrisch angeordneten Stützreihen sowie guter Wärmedämmung. Das Gebäude wurde - soweit baurechtlich zulässig - mit Baustoffen aus dem baubiologischen oder ihm nahestehenden Bereich erstellt.
- Baujahr:** 1992
- Dach:** nach den Richtlinien der Dachbegrünung mit lebendem Gründach
- Heizung:** gasbefeuerte Niedertemperaturheizung, jede Etage ist in getrennte Heizzonen Ost- / Westhälfte aufgeteilt. Energiekostenabrechnung über Wärmezähler
- Installation:** Elektro- und Kommunikationsinstallation im Kabelkanal unter den Fenstern, pro Etage getrennte Sicherungsbereiche und Überspannungsschutz, Energiesparende Deckenbeleuchtung
- Innenwände:** um eine größtmögliche Flexibilität zu erreichen können bzw. sind die Innenwände aus Holzständerwerk mit Fermazellplatten erstellt werden. Die Schalldämmung erreicht mindestens 52 DB (a)
- Fußböden:** Teppichboden mit stuhlrollenfester Ausführung, Kork, Keramik
- Fenster:** Holzfenster mit Isolierverglasung und äußeren Jalousien aus Leichtmetall, Dreh- Kippbeschlag mit dosierter Lüftungsmöglichkeit
- Türen:** Naturholz- und Glastüren
- Sozialräume:** im vorgeschriebenen Umfang in moderner, heller Ausführung





# Wolfgang Müller

Vermittlung von: → Immobilien → Finanzierungen → Kapitalanlagen → Altersvorsorge



Mitglied

Burgherrenweg 18  
51427 Bergisch Gladbach  
(Refrath)

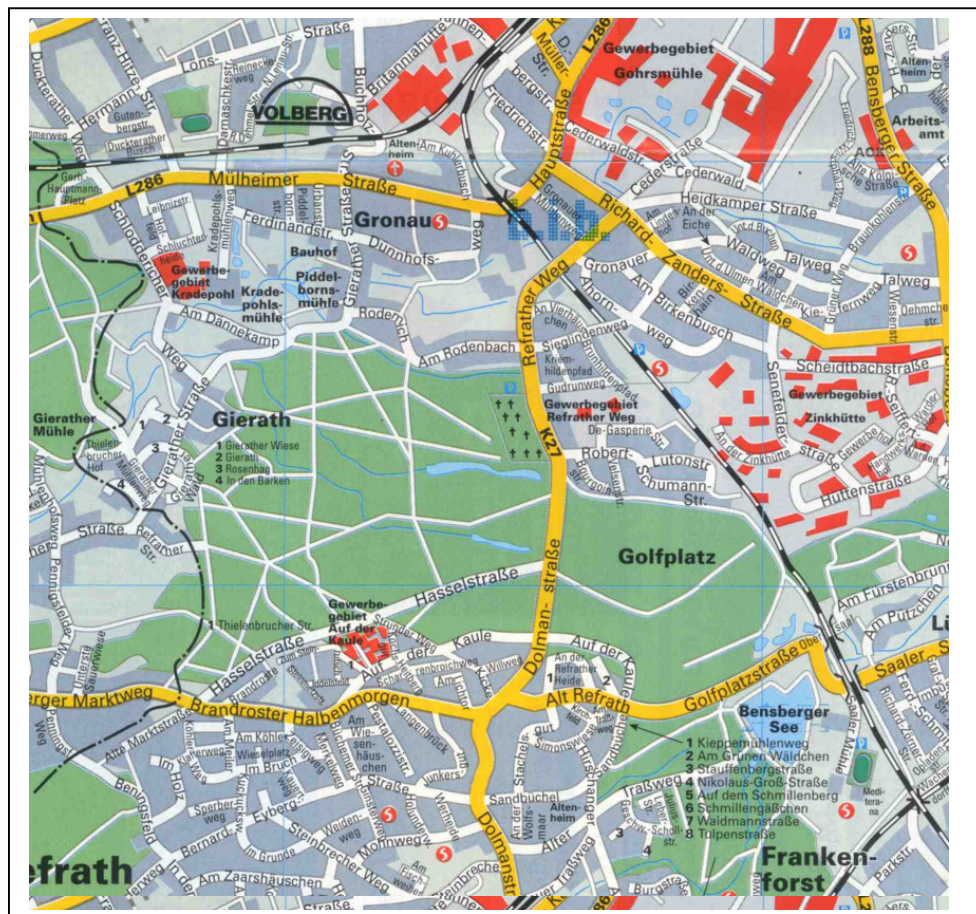
## Objektbeschreibung

## Büro- / Gewerbeflächen

51469 Bergisch Gladbach – Gronau  
Gewerbegebiet: Refrather Weg (8)

Telefon: 02204 / 96 89 300  
Telefax: 02204 / 96 89 301  
Email: [Mueller-Beratung@t-online.de](mailto:Mueller-Beratung@t-online.de)  
[www.Wolfgang-Mueller-online.de](http://www.Wolfgang-Mueller-online.de)

## → Die Lage





# Wolfgang Müller

Vermittlung von: → Immobilien → Finanzierungen → Kapitalanlagen → Altersvorsorge



Mitglied

Burgherrenweg 18  
51427 Bergisch Gladbach  
( Refrath )

Telefon: 02204 / 96 89 300

Telefax: 02204 / 96 89 301

Email: **Mueller-Beratung**  
@t-online.de

[www.Wolfgang-Mueller-online.de](http://www.Wolfgang-Mueller-online.de)

## Geschäftsbedingungen

1. Die in unseren Angeboten enthaltenen Angaben basieren auf uns erteilten Informationen. Wir bemühen uns, über Objekte und Vertragspartner möglichst vollständige und richtige Angaben zu erhalten; eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir aber nicht übernehmen.  
Wir haften nur für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Maklers beruhen und für sonstige Schäden, die auf einer grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Maklers, seiner gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen beruhen.
2. Unsere Nachweise sind freibleibend; Zwischenverkauf und –vermietung bzw. –verpachtung sind vorbehalten.
3. Wir sind berechtigt, auch für die Gegenseite (provisionspflichtig) tätig zu werden.
4. Unsere Angebote und Mitteilungen sind nur für den Empfänger selbst bestimmt. Sie sind vertraulich zu behandeln und dürfen Dritten nicht zugänglich gemacht werden. Kommt infolge unbefugter Weitergabe ein Vertrag zustande, so ist unser Auftraggeber verpflichtet, an uns die volle Provision zu zahlen, die im Erfolgsfall angefallen wäre.
5. Ist dem Empfänger die durch uns nachgewiesene Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bereits bekannt, so hat er uns dies unverzüglich mitzuteilen und auf Verlangen auch zu belegen.
6. Unser Provisionsanspruch entsteht, sobald aufgrund unseres Nachweises oder unserer Vermittlung ein Vertrag zustande kommt. Daraus gründet sich die Verpflichtung, uns unverzüglich Mitteilung zu machen, wenn und gegebenenfalls zu welchen Bedingungen über ein von uns angebotenes Objekt ein Vertrag zustande gekommen ist.
7. Der Provisionsanspruch entsteht auch, wenn der Vertrag zu Bedingungen abgeschlossen wird, die vom Angebot abweichen, oder, wenn und soweit im zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit einem ersten Vertrag, vertragliche Erweiterungen und Ergänzungen zustande kommen. Der Provisionsanspruch entsteht z. B. auch bei Kauf statt Miete oder Erbbaurecht statt Kauf und umgekehrt.
8. Die Provision für Nachweis oder Vermittlung beträgt 3,57 % inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer. Bei Nachweis oder Vermittlung von Häusern bzw. Wohnungen zur Vermietung beträgt die Provision 2 Monatskaltmieten plus gesetzlicher Mehrwertsteuer.
9. Der Anspruch auf Provision bleibt bestehen, wenn der zustande kommende Vertrag aufgrund auflösender Bedingungen erlischt. Das gleiche gilt, wenn der Vertrag aufgrund eines Rücktrittsvorbehalts des Auftraggebers aufgelöst oder aus anderen in seiner Person liegenden Gründen rückgängig gemacht bzw. nicht erfüllt wird. Wird der Vertrag erfolgreich angefochten, so ist derjenige Vertragsteil, der den Anfechtungsgrund gesetzt hat, zum Schadensersatz verpflichtet.
10. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist im Rahmen des Zulässigen unser Geschäftssitz.