



CASA DELUX
Das Neubauprojekt
in Hürth

Topmoderne Gewerbeflächen
im KfW-Effizienzhaus 55



ZEITLOS KLASSISCH – MITTEN IN HÜRTH: 7 GEWERBEEINHEITEN

Ausgestattet mit einer geräumigen Verkaufs- und 6 weiteren Büroflächen, ist diese Immobilie perfekt, für Start-Ups, mittelgroße Unternehmen und andere Gewerbe.

- in zentraler Lage in Hürth-Hermülheim
- top Anbindung an Köln und Bonn
- 7 Gewerbeeinheiten zw. 92 und 502 m²
- großzügige Deckenhöhen von ca. 2,70 m
- große Balkone und Terrassen
- provisionsfrei!
- fußläufig zu den TV-Studios
- ÖPNV-Direktverbindung nach Köln und Bonn

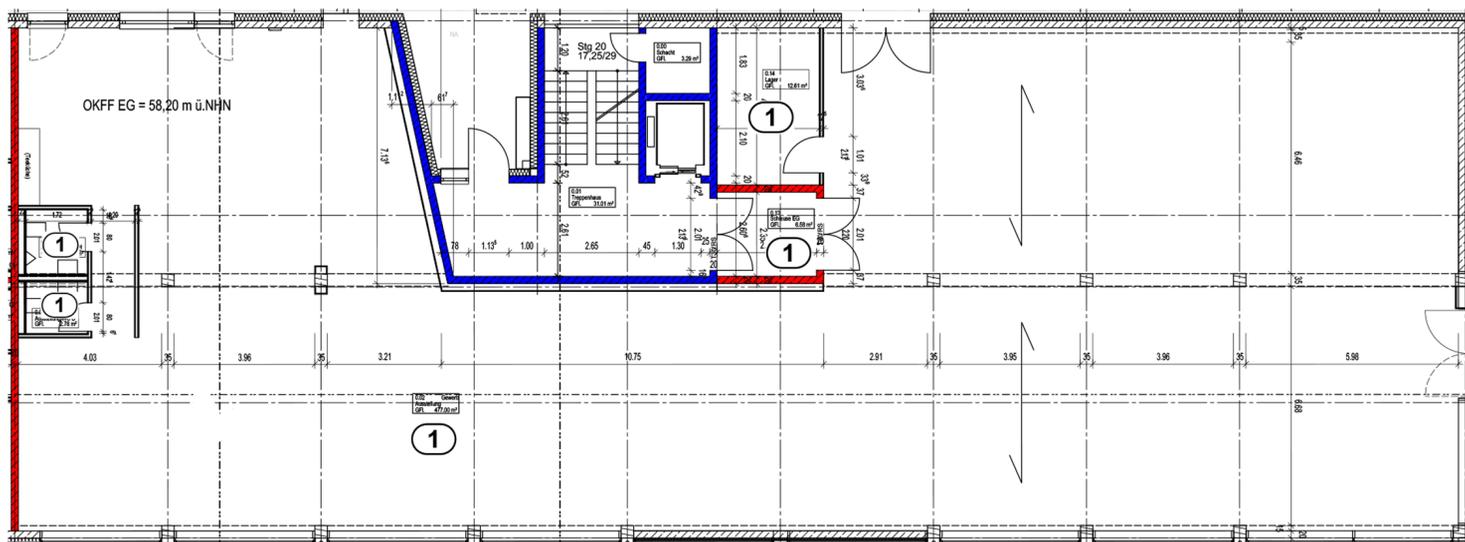


CASA DELUX AUF EINEM BLICK

Adresse	Luxemburger Straße/Ecke Beseler Straße in Hürth
Baujahr	2019-2021
Erstbezug	Voraussichtlich Anfang 2021
KfW-Effizienzhaus 55	Energieeffizient Bauen
Bauherr	Casa Lux Immobilien GmbH & Co KG
Typ	Wohn-/Geschäftshaus
Geschäftsräume	EG + 1. OG
Gewerbeflächen	Erdgeschoss und 1. OG
Flächenart	Ausstellungsraum und Büroräume
Geschosszahl	5
Aufzug	Ja
Fassadensystem	Aluminium

AUSSTATTUNG DER GEWERBEFLÄCHEN

- ✓ RAFFSTORE ALS SONNENSCHUTZ (BEI DEN EINHEITEN 02-07)
- ✓ BALKONE UND TERRASSEN
- ✓ BARRIEREFREIER ZUGANG ZUM OBJEKT
- ✓ BARRIEREFREIER AUFZUG ZU DEN GEWERBEFLÄCHEN
- ✓ KFW-EFFIZIENZHAUS 55
- ✓ FUSSBODENBELÄGE INKL.
- ✓ MALERARBEITEN INKL.
- ✓ FREI EINZUTEILENDE BÜROBEREICHE DURCH TROCKENBAU



GEWERBEFLÄCHE 01

EG - großer Ausstellungsraum - WC - Eingangsschleuse - Lager

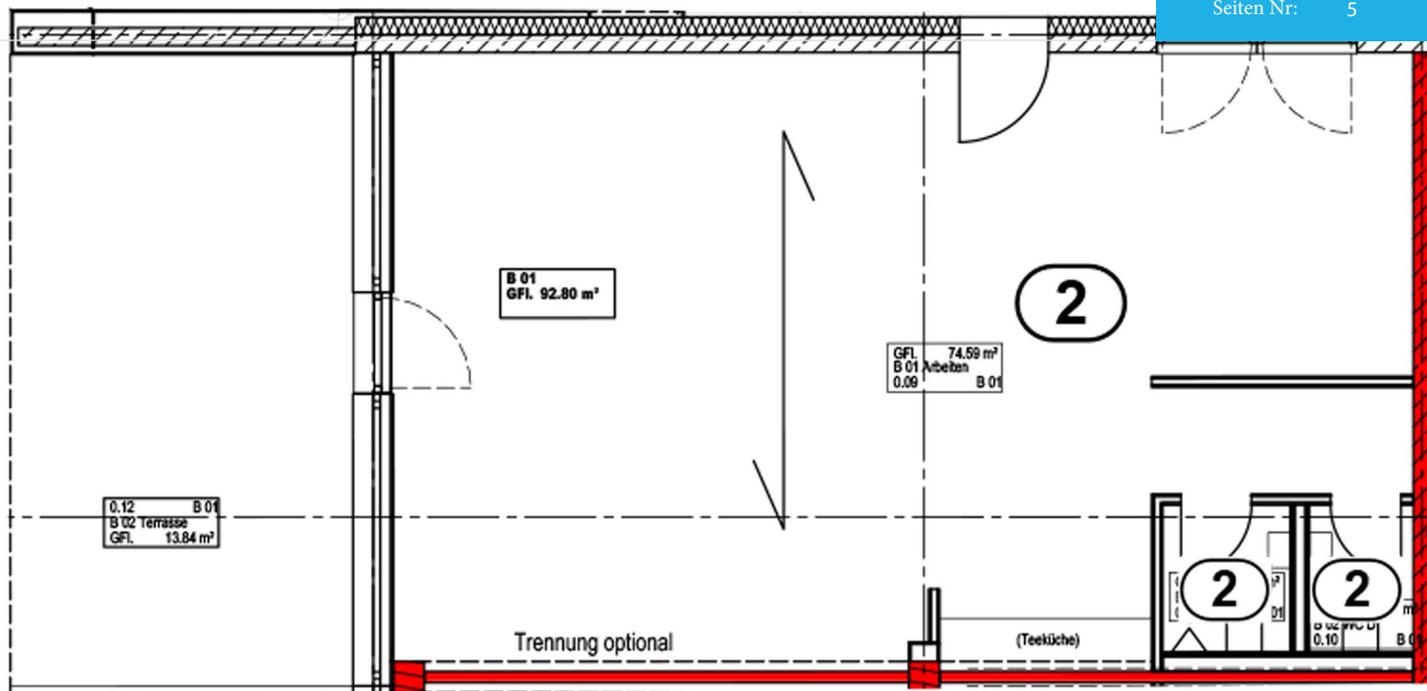
AUSSTELLUNGSRAUM:	ca. 477 m ²
LAGER:	ca. 12,61 m ²
SCHLEUSE:	ca. 6,58 m ²
WC:	ca. 6,27 m ²
GESAMTFLÄCHE:	ca. 502,47 m²

Legende

	Mauwerk		Wand F30 -Bauart Brandwand-		OKFFB
	Stahlbeton		Wand F30		OKFRD
	Trockenbauwand		Wand F30		OKFFB
	Dämmung				OKFRD
	Holzbau				



Maßstab
1 : 100



GEWERBEFLÄCHE 02

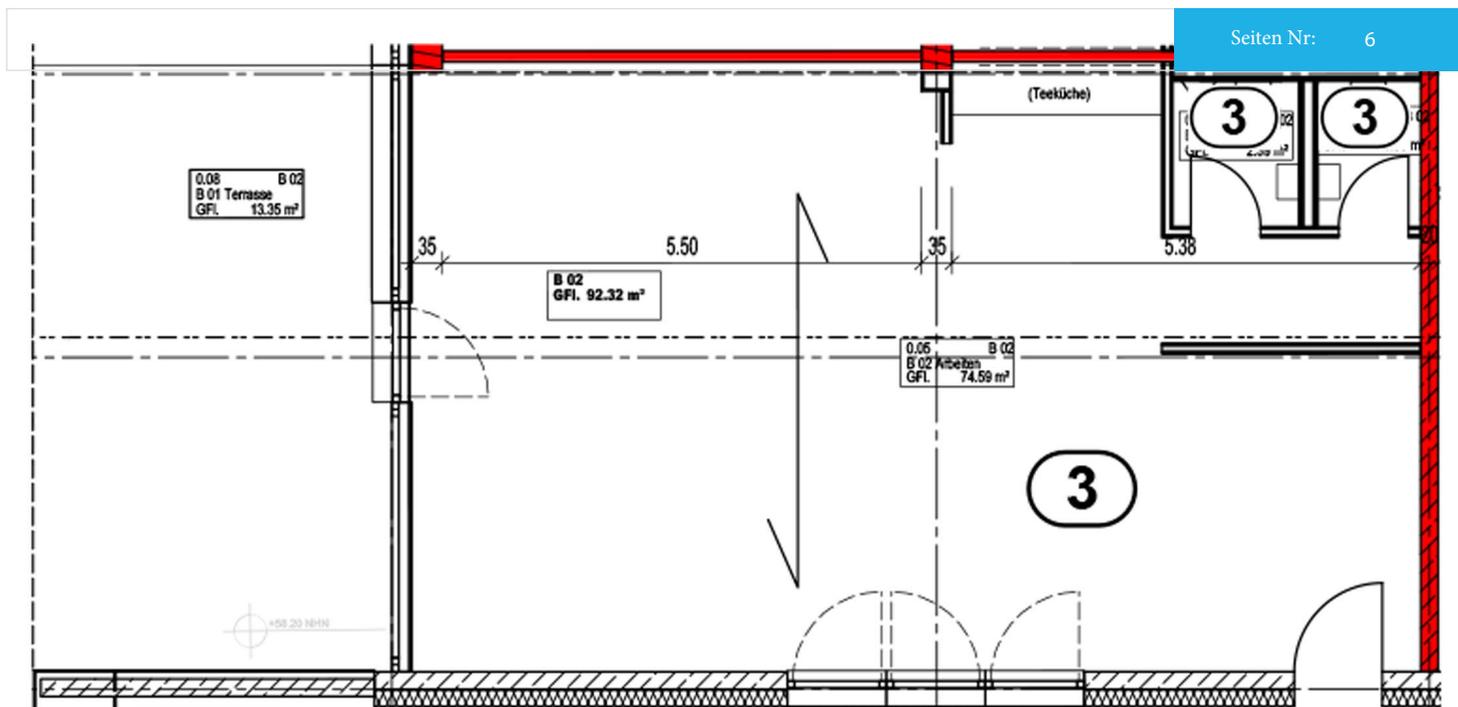
EG - Büroraum - WC - Teeküche - Terrasse

BÜRO: ca. 74,58 m²
 WC: ca. 4,73 m²
 TERRASSE: ca. 13,84 m²
 GESAMTFLÄCHE: ca. 92,80 m²

Legende

	Mauwerk		Wand F30 -Bauart Brandwand-		OKFFB
	Stahlbeton		Wand F30		OKRD
	Trockenbauwand		Wand F30		OKFFB
	Dämmung				OKRD
	Höhen				

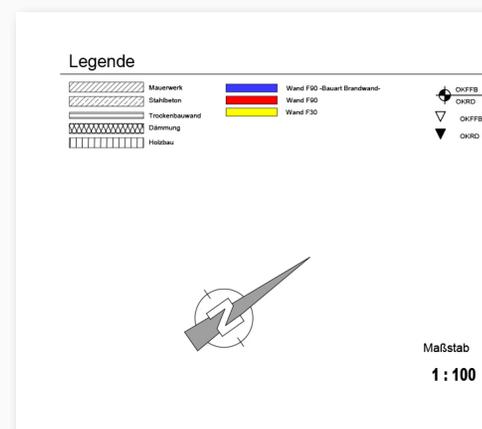
Maßstab
1 : 100

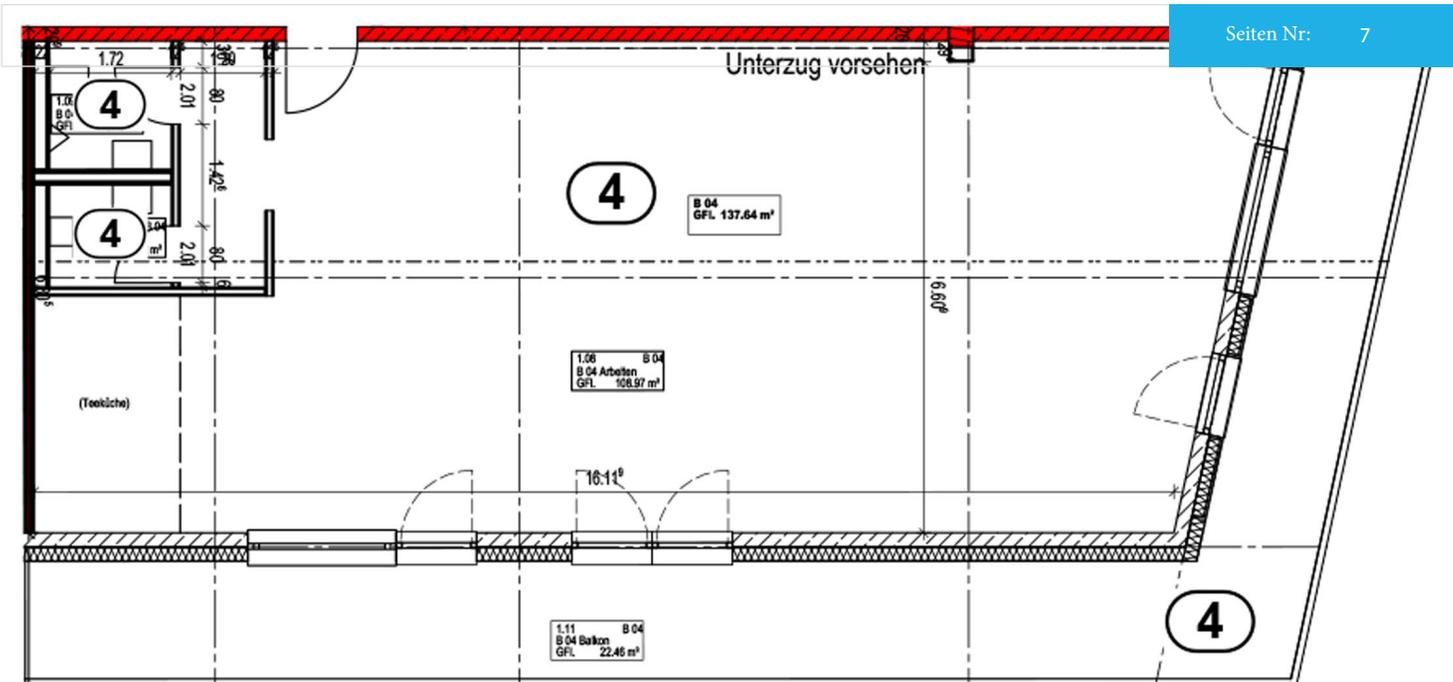


GEWERBEFLÄCHE 03

EG - Büroraum - WC - Teeküche - Terrasse

BÜRO:	ca. 74,58 m ²
WC:	ca. 4,37 m ²
TERRASSE:	ca. 13,35 m ²
GESAMTFLÄCHE:	ca. 92,31 m²





GEWERBEFLÄCHE 04

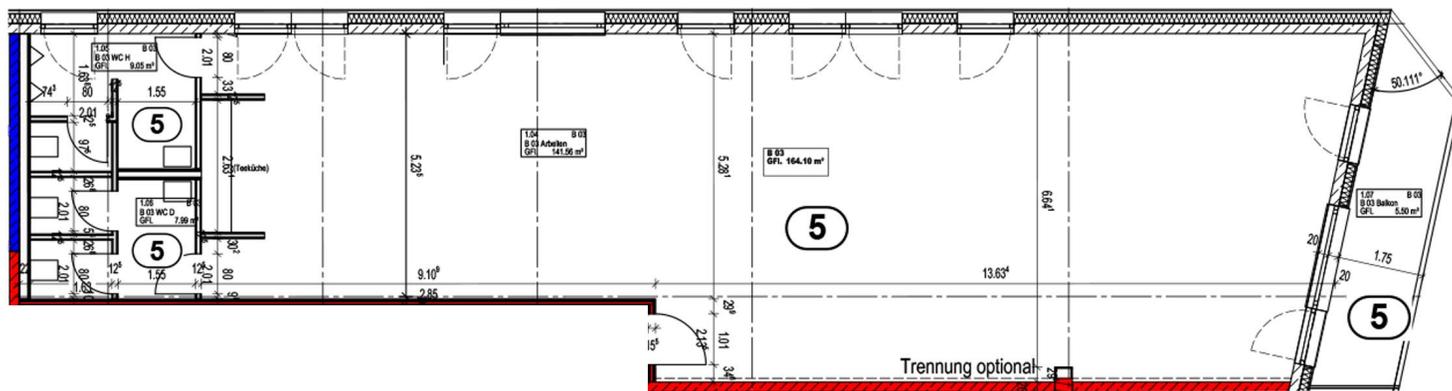
1. OG - Büroraum - WC - Teeküche - Balkon

BÜRO: ca. 108,96 m²
 WC: ca. 6,21 m²
 BALKON: ca. 22,46 m²
 GESAMTFLÄCHE: ca. 137,64 m²

Legende

	Mauwerk		Wand F30 -Baart Brandwand-		OKFB
	Stahlbeton		Wand F30		OKRD
	Trockenbauwand		Wand F30		OKFB
	Dämmung				OKRD
	Hellbau				

Maßstab
1 : 100



GEWERBEFLÄCHE 05

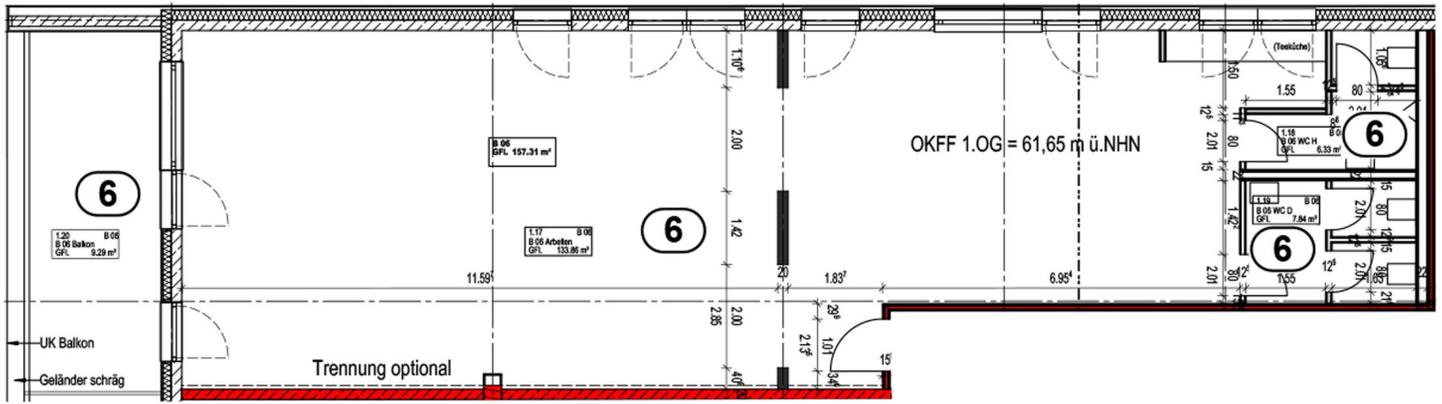
1. OG - Büroraum - WC - Teeküche - Balkon

BÜRO:	ca. 141,55 m ²
WC:	ca. 17,04 m ²
BALKON:	ca. 5,50 m ²
GESAMTFLÄCHE:	ca. 164,10 m²

Legende

	Mauwerk		Wand F30 -Baart Brandwand-		DKFFB
	Stahlbeton		Wand F30		OKRD
	Trockenbauwand		Wand F30		DKFFB
	Dämmung				OKRD
	Hellbau				

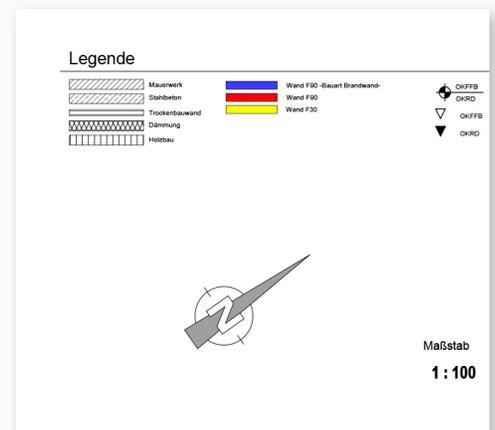
Maßstab
1 : 100

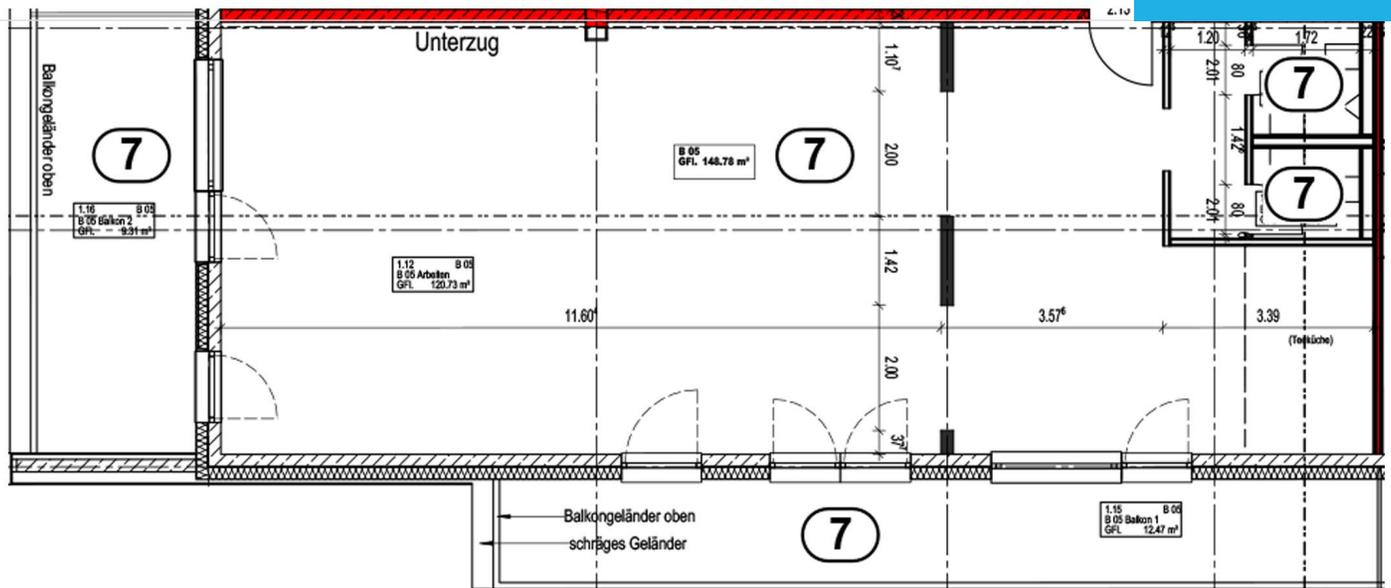


GEWERBEFLÄCHE 06

1. OG - Büroraum - WC - Teeküche - Balkon

BÜRO:	ca. 133,86 m ²
WC:	ca. 14,17 m ²
BALKON:	ca. 9,29 m ²
GESAMTFLÄCHE:	ca. 157,32 m²





GEWERBEFLÄCHE 07

1. OG - Büroraum - WC - Teeküche - 2 Balkone

BÜRO:	ca. 120,72 m ²
WC:	ca. 6,27 m ²
BALKON 1:	ca. 12,47 m ²
BALKON 2:	ca. 9,31 m ²
GESAMTFLÄCHE:	ca. 148,78 m²

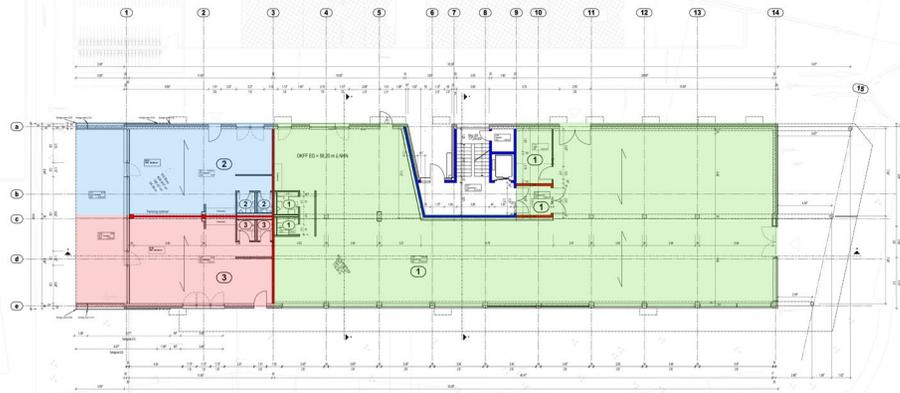
Legende

	Mauwerk		Wand F30 -Basalt Brandwand-		DKFFB
	Stahlbeton		Wand F30		DKRD
	Trockenbauwand		Wand F30		DKFFB
	Dämmung				DKRD
	Haltbau				DKRD

Maßstab
1 : 100

GEWERBEFLÄCHE 01
GEWERBEFLÄCHE 02
GEWERBEFLÄCHE 03

Grundriss Erdgeschoss



Legende

[Symbol]	Wand	[Symbol]	Stahl-Fuß-Bohranker
[Symbol]	Decke	[Symbol]	Stahl-Fuß
[Symbol]	Stütze	[Symbol]	Stahl-Fuß
[Symbol]	Stütze	[Symbol]	Stahl-Fuß

Das Projekt ist in Verbindung mit den Anlagen des Brandschutzes.

Die Maßangaben sind in mm. Die Abstände sind in m angegeben. Die Abstände sind in m angegeben. Die Abstände sind in m angegeben.

Alle Brüstungs-, Vorräger- und Öffnungsmasse ab OKFF

Neigungsgrad	PKW	08.10.2019	
Neigungsgrad	PKW	17.01.2019	
A	Rechtlich/Technisch genehmigt	PKW	14.09.2017
Werk	Änderung	Name	Datum

Gebäude OKFFB EG 15,00 x 16,20m NN
VOLLACK GmbH & Co.KG
 Max-Planck-Str. 1, 50399 Wesseling
 Telefon: 02226-9435-0
 Fax: 02226-9435-99

Architekt
Casa Lux Immobilien GBR
 Max-Planck-Str. 1, 50399 Wesseling, Datteln Hwy
 Standort: 50399 Wesseling, Datteln Hwy
 Telefon: 02226-9435-0

Bauherr
Casa de Lux Wohn- und Geschäftshaus
 (Ecke Loobergraben/Str. 1, Standort: Datteln Hwy, 50399 Wesseling)
 Grundstück: 50399 Wesseling, Datteln Hwy, 50399 Wesseling
 Grundstück: 50399 Wesseling, Datteln Hwy, 50399 Wesseling

Entwurf/Verfasser
 Architekt: Völlack GmbH & Co.KG
 Architekt: Völlack GmbH & Co.KG
 Standort: Max-Planck-Str. 1, 50399 Wesseling

Planphase
Grundriss EG

BAUANTRAG

Auftrags-Nr.	Name	Datum	Maßstab
40.16.20	JB	08.03.2017	1:100

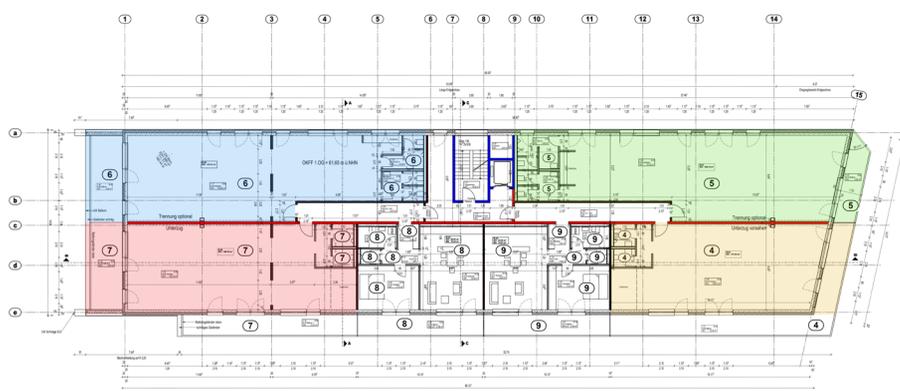
Das Projekt ist in Verbindung mit den Anlagen des Brandschutzes.

Das Projekt ist in Verbindung mit den Anlagen des Brandschutzes.

Das Projekt ist in Verbindung mit den Anlagen des Brandschutzes.

GEWERBEFLÄCHE 04
GEWERBEFLÄCHE 05
GEWERBEFLÄCHE 06
GEWERBEFLÄCHE 07

Grundriss 1. Obergeschoss



Legende

[Symbol]	Wand	[Symbol]	Stahl-Fuß-Bohranker
[Symbol]	Decke	[Symbol]	Stahl-Fuß
[Symbol]	Stütze	[Symbol]	Stahl-Fuß
[Symbol]	Stütze	[Symbol]	Stahl-Fuß

Das Projekt ist in Verbindung mit den Anlagen des Brandschutzes.

Die Maßangaben sind in mm. Die Abstände sind in m angegeben. Die Abstände sind in m angegeben. Die Abstände sind in m angegeben.

Alle Brüstungs-, Vorräger- und Öffnungsmasse ab OKFF

Neigungsgrad	PKW	08.10.2019	
Neigungsgrad	PKW	17.01.2019	
A	Rechtlich/Technisch genehmigt	PKW	14.09.2017
Werk	Änderung	Name	Datum

Gebäude OKFFB EG 15,00 x 16,20m NN
VOLLACK GmbH & Co.KG
 Max-Planck-Str. 1, 50399 Wesseling
 Telefon: 02226-9435-0
 Fax: 02226-9435-99

Architekt
Casa Lux Immobilien GBR
 Max-Planck-Str. 1, 50399 Wesseling, Datteln Hwy
 Standort: 50399 Wesseling, Datteln Hwy
 Telefon: 02226-9435-0

Bauherr
Casa de Lux Wohn- und Geschäftshaus
 (Ecke Loobergraben/Str. 1, Standort: Datteln Hwy, 50399 Wesseling)
 Grundstück: 50399 Wesseling, Datteln Hwy, 50399 Wesseling
 Grundstück: 50399 Wesseling, Datteln Hwy, 50399 Wesseling

Entwurf/Verfasser
 Architekt: Völlack GmbH & Co.KG
 Architekt: Völlack GmbH & Co.KG
 Standort: Max-Planck-Str. 1, 50399 Wesseling

Planphase
Grundriss 1.0G

BAUANTRAG

Auftrags-Nr.	Name	Datum	Maßstab
40.16.20	JB	08.03.2017	1:100

Das Projekt ist in Verbindung mit den Anlagen des Brandschutzes.

Das Projekt ist in Verbindung mit den Anlagen des Brandschutzes.

Das Projekt ist in Verbindung mit den Anlagen des Brandschutzes.





ANBINDUNG AN KÖLN

Dank eines gut ausgebauten Nahverkehrs, erreicht man das Zentrum von Köln in wenigen Minuten. Die Straßenbahnen fahren in regelmäßigen Abständen und ermöglichen einem so auch ohne Auto die Vorzüge der Kölner Innenstadt.



30 Minuten



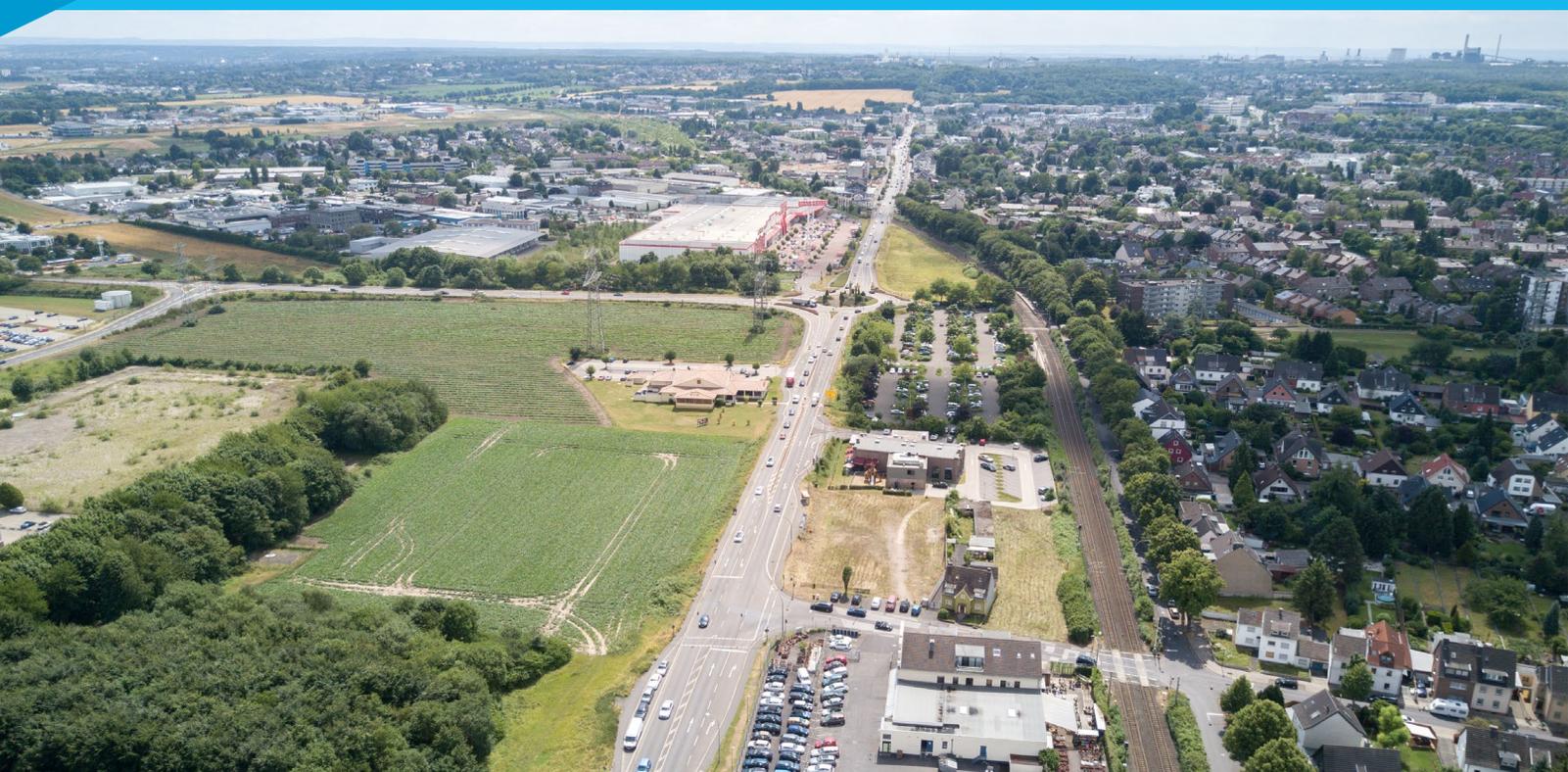
MIT ÖPNV

- KVB-Station „Hürth Hermülheim Kiebitzweg“ nur 5 Gehminuten entfernt
- 24 min. Fahrzeit mit STR 18 bis Köln Hbf.
- 45 min. Fahrzeit mit STR 18 bis Bonn Hbf.
- Bushaltestelle der Linie 979 (Erfstadt-Zülpich) nahe der Haustür

HÜRTH

MEDIEN- UND DIENSTLEISTUNGSSTANDORT

Vom Kohlestandort zum Chemie- und vor allem zum modernen Medien- und Dienstleistungsstandort: Das rund 59.000 Einwohner zählende Hürth hat sich zu einem der größten europäischen Medienstandorte für private Fernsehproduktionen entwickelt. Mit einer beachtlichen Anzahl an Arbeitsplätzen und positiver Pendlerquote – denn es kommen mehr Menschen nach Hürth zur Arbeit als Hürther auswärts zur Arbeit fahren. Wohneigentum in Bestlage in Hürth ist ein Investment mit Zukunft!



HOHE LEBENSQUALITÄT

Wer in Hürth wohnt, genießt beides: die guten Naherholungsmöglichkeiten in der direkten Umgebung und die schnelle Anbindung an Köln, Bonn, Leverkusen und weiter nach Düsseldorf, in Richtung Kerpen-Düren-Aachen und an den Flughafen Köln/Bonn. Und kann an einem vielfältigen, auch karnevalistischen Vereinsleben teilnehmen.

TIPP!

Vom der Casa Delux aus sind es zu Fuß gerade einmal fünf Minuten bis zur Kalscheurener Straße, wo mehrere TV-Produktionen ansässig sind!

DECKSTEINER WEIHER

Rauf aufs Rad und ans Wasser! Nach nur knapp 3 km erreichen Sie den Decksteiner Weiher im „Äußeren Grüngürtel“ von Köln. Hier genießen Sie Natur pur – zu jeder Jahreszeit! Entspannen im Beach Club, eine Runde Tretboot fahren, Minigolf spielen, um den See joggen, spazieren oder radeln, im Frühling die Krokusse und im Herbst die leuchtenden Kastanien bewundern ... Genießen Sie es!



EINKAUFSMÖGLICHKEITEN

BESORGUNGEN BEQUEM ZU FUSS ERLEDIGEN

Ihr neues Zuhause liegt im Herzen von Hürth-Hermülheim, einem Ortsteil mit einer top Infrastruktur für den täglichen Bedarf. So können Sie vieles bequem zu Fuß oder mit dem Rad erledigen. Bäckereien, Supermärkte, Discounter, ein Baumarkt, eine Tankstelle und vieles mehr befinden sich in der Nachbarschaft des Casa Delux. Mit dem Rad sind Sie nach nur 2,5 km im Einkaufszentrum Hürth Park (www.huerth-park.de) mit rund 150 Geschäften, von der Postfiliale über Drogerien, Friseursalons, Optiker und Elektromarkt bis Bekleidung, Taschen und Schuhmode.



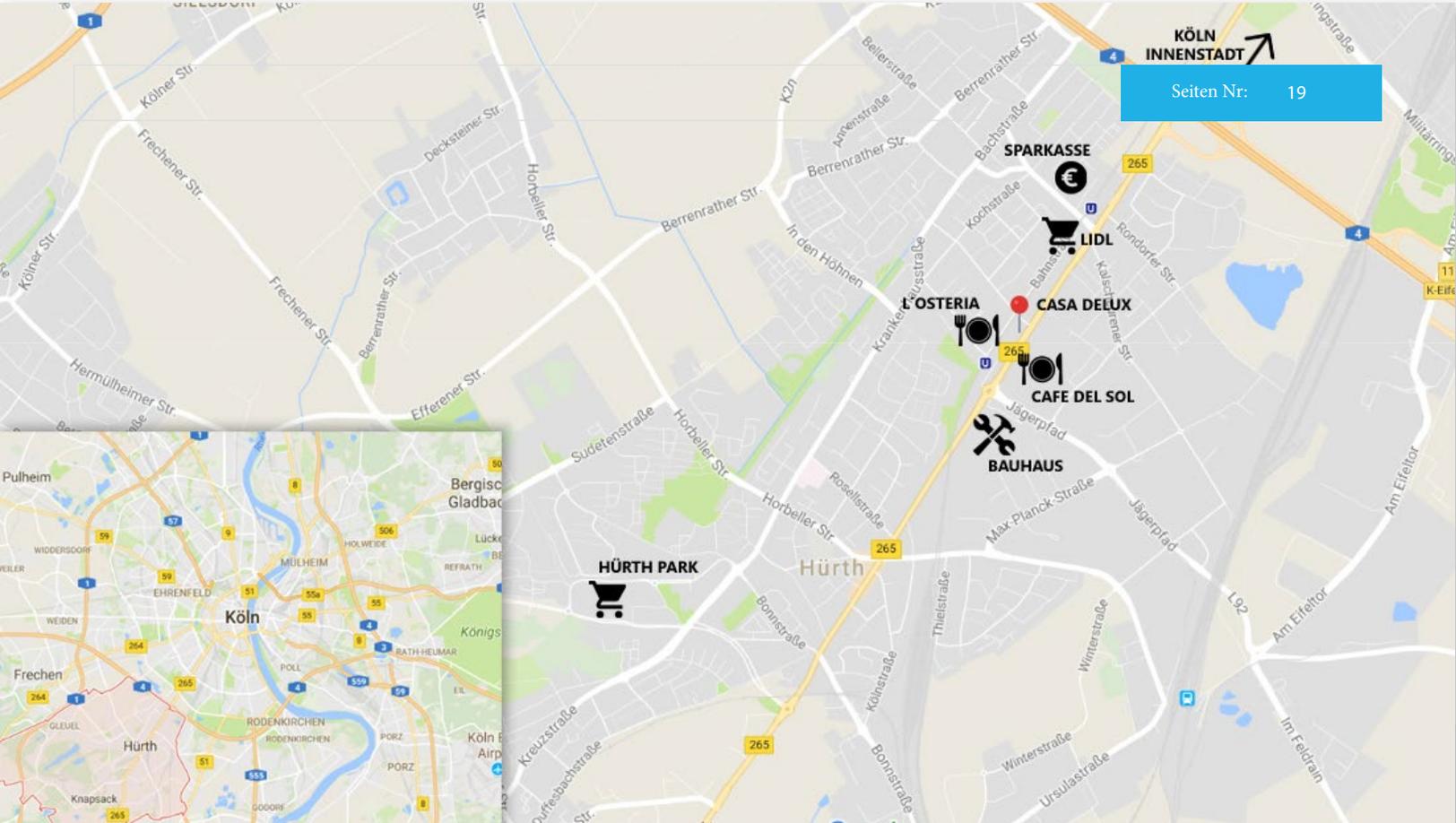


RESTAURANTS UND BARS IN IHRER NÄHE

Gleich neben dem Casa Delux erwartet Sie die L'Osteria, die für ihre riesigen Pizzen und hausgemachte Pasta bekannt ist (www.losteria.de/huerth). Und auf der anderen Straßenseite das Café del Sol, wo Sie sich und Ihre Gäste vom Frühstück bis zu Cocktails verwöhnen lassen können (www.cafedelsol.de).

In Hürth-Hermülheim und in anderen Ortsteilen gibt es zudem französische, rheinisch-mediterrane, vietnamesische, griechische oder Kölsche Küche, eine amerikanische Sportsbar in der UCI Kinowelt im Hürth Park und vieles mehr.





SIE SIND INTERESSIERT?

Dann freuen wir uns auf Ihren Anruf. Unsere Immobilienberater stehen Ihnen für die Auswahl einer für Sie passenden Wohnung zur Verfügung.



Casa Lux Immobilien
GmbH & Co.
Max-Ernst-Str. 4
50354 Hürth



+49 (0) 2233 405 4 405



www.casa-delux.de

Bitte beachten Sie, dass die in diesem Prospekt vorgestellten Inhalte den aktuellen Entwurfsstand bei Drucklegung repräsentieren und nicht verbindlich sind. Grundrisse, Ansichten und Ausstattungen beruhen auf Daten, die im Zuge weiterer Planungsphasen variieren können. Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände und Küchen gehören nicht zum Ausstattungsumfang und sind lediglich als Gestaltungsvorschläge zu verstehen. Eine Gewähr für die Vollständigkeit der Informationen kann nicht übernommen werden. Verbindlich für die Ausführung sind allein die beurkundeten Unterlagen. Illustrationen sind freie künstlerische Darstellung.