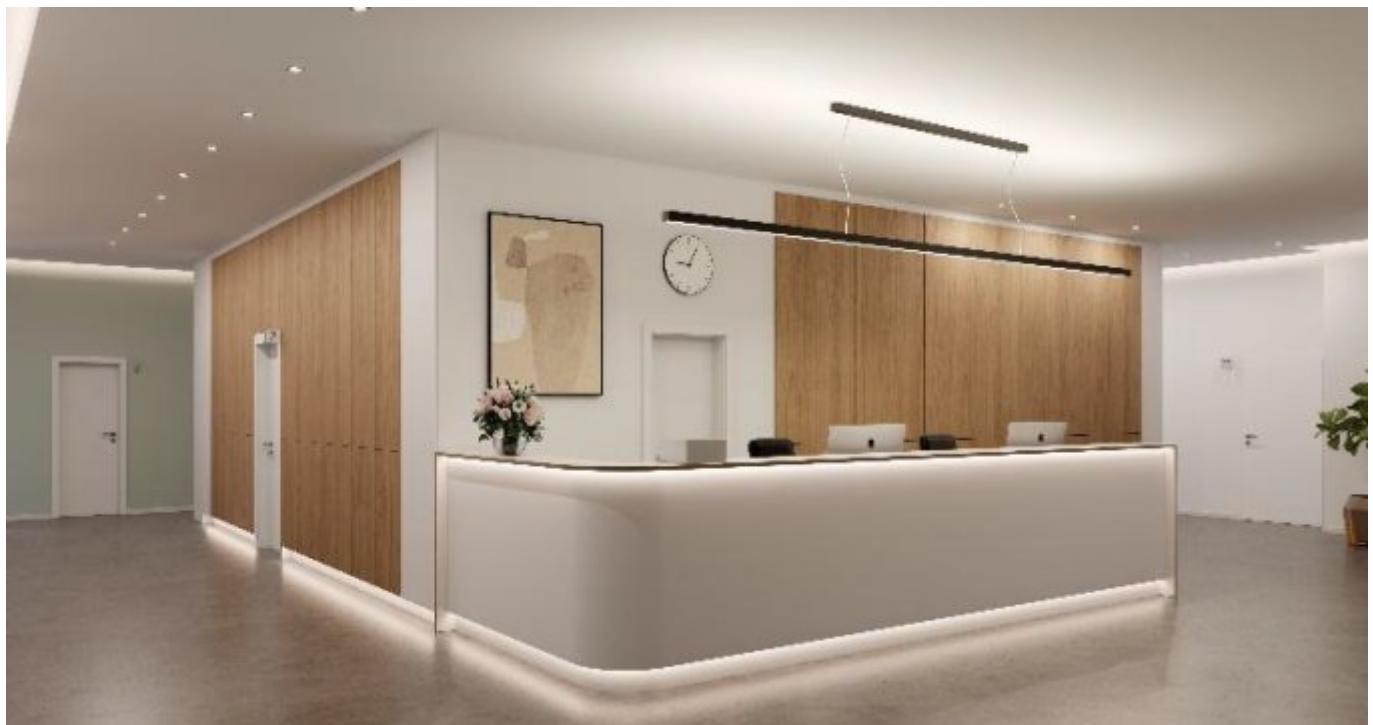


## Moderne Praxisflächen im Ärztehaus in der Innenstadt



### Objekt: 7121#Njh8qJ

Preise & Kosten	
Mieter-Provision	Ja
Provisionshinweis	provisionspflichtig, siehe Allgemeine Geschäftsbedingungen
Mietpreis pro m <sup>2</sup>	26 € (m <sup>2</sup> )
Nebenkosten von	5,35 €

Angaben zur Immobilie	
Bürofläche	848 m <sup>2</sup>
teilbar ab	235 m <sup>2</sup>
Zustand des Objektes	Neuwertig
Verfügbar ab	kurzfristig bzw. nach Vereinbarung

Ausstattung

Räume veränderbar	Ja
Barrierefrei	Ja

## Objektbeschreibung

Die angebotenen Praxisflächen befinden sich in einem neuwertigen Ärztehaus - „Machabäerstraße – Ärztehaus“.

Die Barrierefreiheit dieser Immobilie ist gegeben, was den Zugang für Menschen mit eingeschränkter Mobilität erleichtert. Das moderne Gebäude bietet somit eine zeitgemäße Arbeitsumgebung, die sowohl funktional als auch komfortabel ist.

Die Praxen erstrecken sich über mehrere Räumlichkeiten auf einer Gesamtfläche von 235 m<sup>2</sup> oder 613 m<sup>2</sup>. Diese bieten ausreichend Platz für verschiedene Behandlungsräume unterschiedlicher Fachrichtungen. Die großen Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre, während die offene Gestaltung verschiedene Möglichkeiten zur individuellen Nutzung bietet. Die neueste Technologie ist in der Bürofläche integriert und ermöglicht somit effizientes Arbeiten.

Die Lage der Immobilie ist zentral und gut erreichbar. In der näheren Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel. Zudem sind Parkplätze in den außenliegenden öffentlichen Parkhäusern vorhanden. Insgesamt bieten die Praxisflächen somit ideale Bedingungen für Ärzte, die auf der Suche nach modernen Räumen mit guter Anbindung sind.

## Lage

- Stadtteil: Altstadt-Nord
- Nahversorgung: Restaurants, Kiosk, Geschäfte des täglichen Bedarfs
- Fußweg öffentl. Verkehr: 2 min
- Fahrzeit Autobahn: 6 min
- Fahrzeit Hauptbahnhof: 5 min
- Fahrzeit Flughafen: 25 min
- Straßenbahn: Linien 12, 15, 16, und 18 Haltestelle Ebertplatz
- Bus: Linien 127, 140, 184 Haltestelle Ebertplatz
- Autobahn: A57 Richtung Düsseldorf Anbindung an A1 (Kreuz Köln Nord) Koblenz und Dortmund und über Zoobrücke A3 Richtung Oberhausen und Frankfurt am Main und A4 Richtung Olpe

## Sonstiges

Der Mietpreis liegt zwischen 22,00 EUR/ m<sup>2</sup> und 26,00 EUR/ m<sup>2</sup> und richtet sich nach Lage, Größe und Ausstattung der Mietfläche im Objekt.

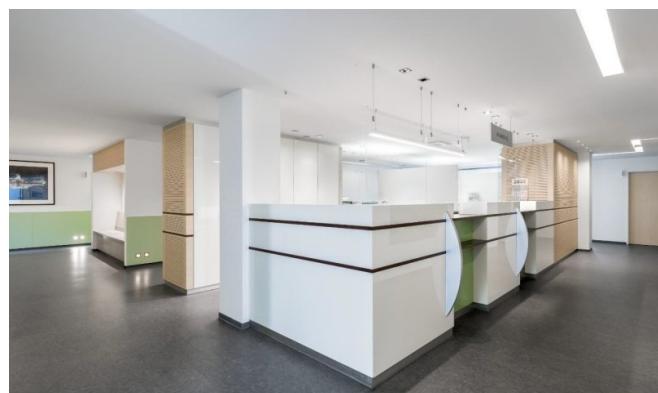
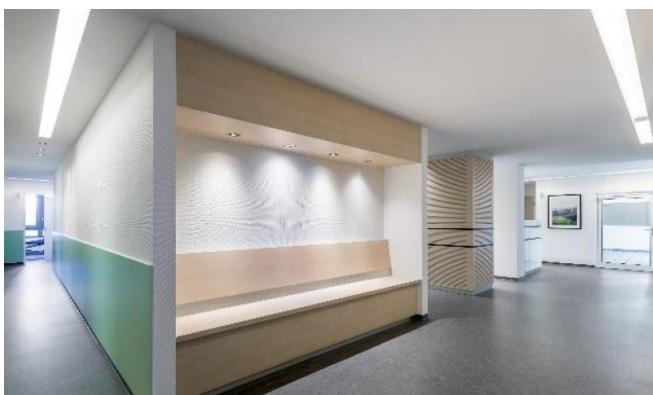
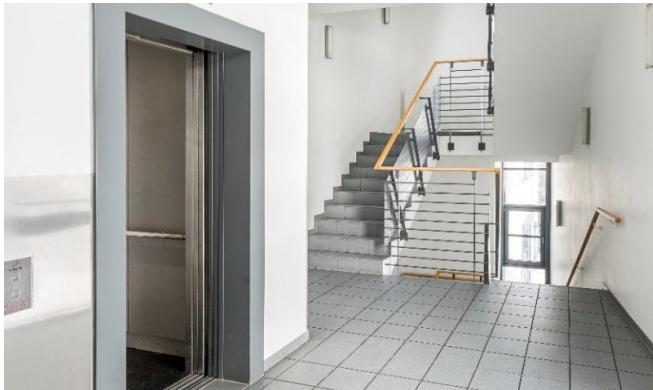
Sie haben noch nicht das richtige gefunden? Sprechen Sie uns an und lassen Sie uns die Arbeit machen.

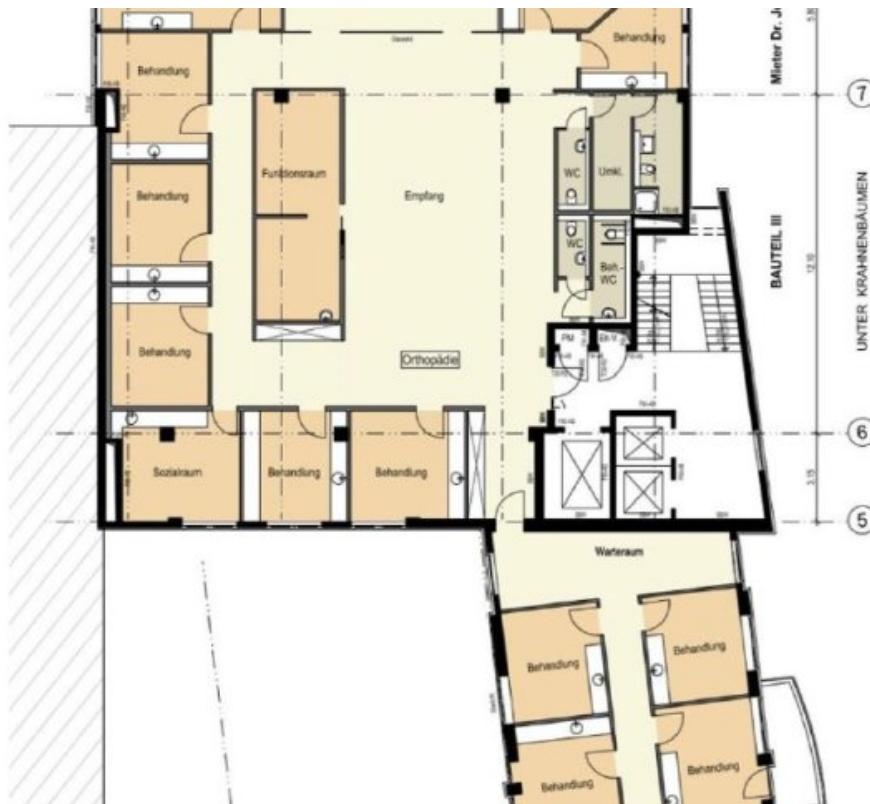
Gemeinsam finden wir Ihre Wunschimmobilie und beraten Sie gerne bei Ihrer Anmietung.

Der guten Ordnung halber, möchten wir Sie darauf aufmerksam machen, dass im Falle eines Vertragsabschlusses, bei nicht als provisionsfrei gekennzeichneten Objekten, eine Provision zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer gemäß unserer Allgemeinen Geschäftsbedingungen für Sie als Auftraggeber fällig wird. Die Höhe der Provision können Sie unter [www.dgi-koeln.de](http://www.dgi-koeln.de) einsehen.

Wir möchten Sie darüber informieren, dass seit dem 01. Mai 2014 die zweite Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung ihre Gültigkeit erlangt hat. Nach den Paragraphen 16 und 16a EnEV sind die

Vermieter/Verkäufer bei der Vermarktung von Immobilien dazu verpflichtet, den Energieausweis der Immobilie auszuhändigen und die energetischen Kennwerte mit in die Inserate aufzunehmen. Bei all unseren inserierten Immobilien haben wir die Vermieter/ Verkäufer nachweislich darauf aufmerksam gemacht und die erforderlichen Energieausweise angefordert.





## Ansprechpartner

Sven Dederichs  
Dederichs & Göttlicher Immobilien GmbH  
Hildeboldplatz 21  
50672 Köln

Zentrale

+49 221 99044995