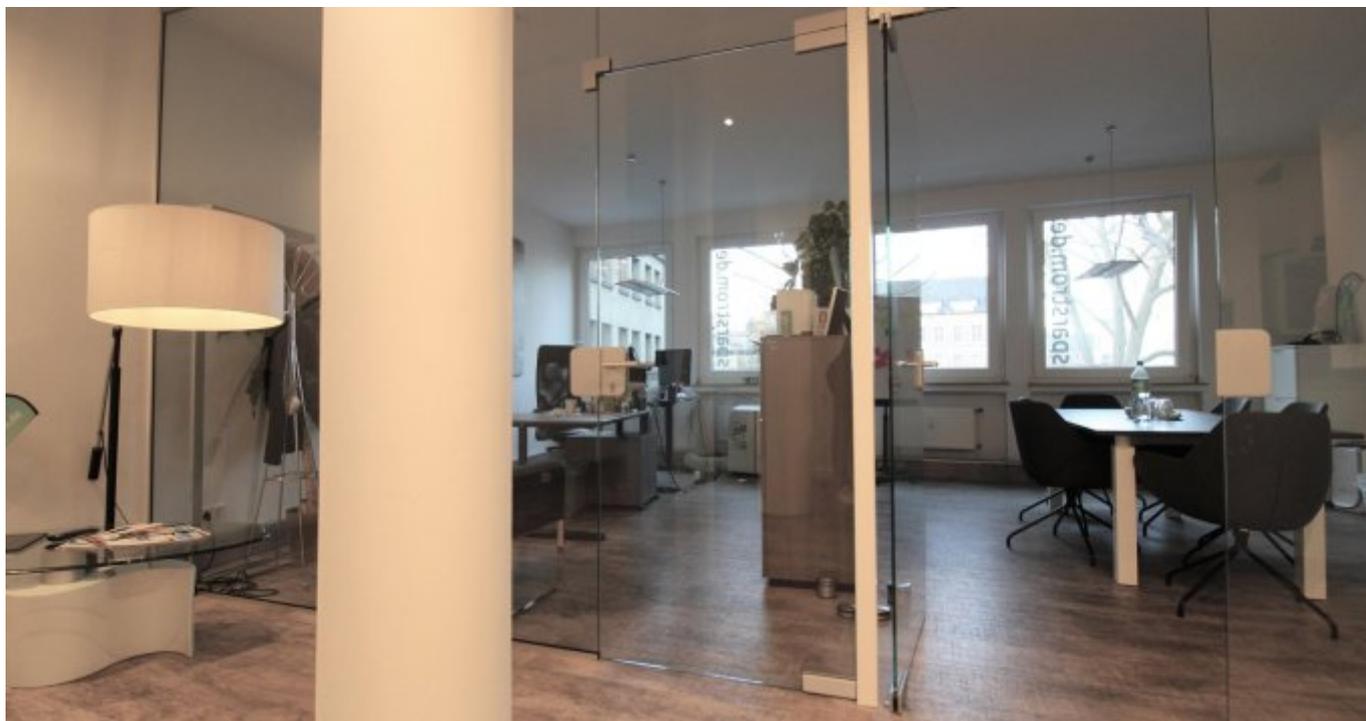


## „Moderne Büros im Herzen Kölns – Nähe Gürzenich“



Objekt: 5670#Njh8qJ

### Preise & Kosten

Mieter-Provision	Ja
Provisionshinweis	provisionspflichtig, siehe Allgemeine Geschäftsbedingungen
Mietpreis pro m <sup>2</sup>	22,50 € (m <sup>2</sup> )
Nebenkosten von	4,80 €

### Angaben zur Immobilie

Bürofläche	268 m <sup>2</sup>
teilbar ab	98 m <sup>2</sup>
Baujahr	1959
Zustand des Objektes	Modernisiert
Verfügbar ab	ab Januar 2026 bzw. nach Vereinbarung

## Energieausweis

Gebäudeart	Gewerbeimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Endenergiebedarf	233.1
Baujahr lt. Energieausweis	1959
Primärenergieträger	Fernwärme
Stromverbrauchskennwert kWh/(-a)	782
Heizenergieverbrauchskennwert kWh/(-a)	3.078

## Ausstattung

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Fernwärme
Aufzug	Personenaufzug
DV-Verkabelung	Ja

## Objektbeschreibung

Die angebotene Bürofläche befindet sich im 1.OG eines sehr gepflegten Büro- und Geschäftshauses mitten auf der Gürzenichstraße. Das Gebäude wurde in 2013/2014 vollständig saniert und in diesem Zuge wurde die Fassade und der Eingangsbereich erneuert. Über den Personenaufzug und das modernisierte Treppenhaus gelangt man in die jeweiligen Etage. Die vakante Bürofläche ist mit einem schicken Designboden in Holzoptik und Glaswänden ausgestattet. Stellplätze können in den umliegenden öffentlichen Parkhäusern angemietet werden.

## Lage

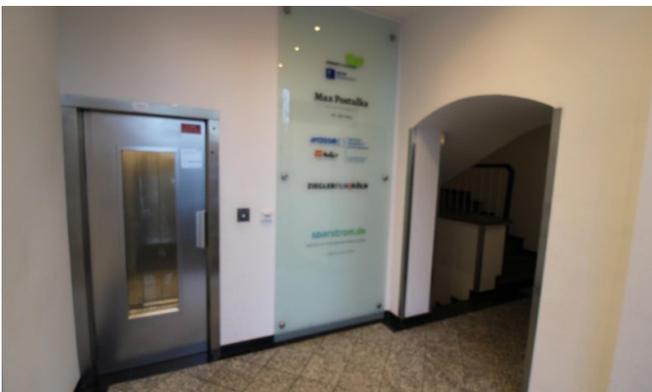
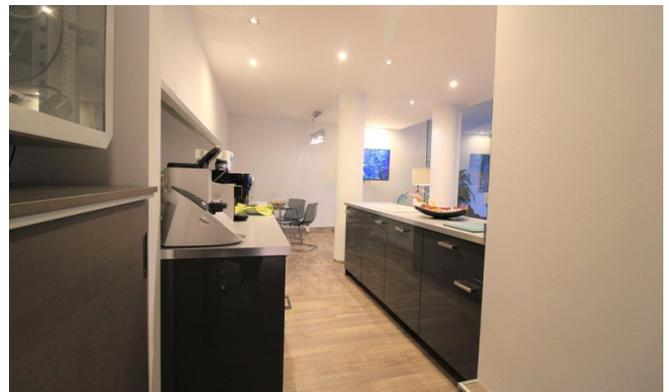
- Stadtteil: Altstadt Süd
- Nahversorgung: Restaurants, Bistros, Geschäfte des täglichen Bedarfs
- Fußweg öffentl. Verkehr: 3 min
- Fahrzeit Autobahn: 5 min
- Fahrzeit Hauptbahnhof: 3 min
- Fahrzeit Flughafen: 20 min
- Straßenbahn: Linie 1, 7, 9, 16, 18
- Haltestelle Appelhofplatz, Heumarkt
- Bus: 136, 146 Haltestelle Heumarkt
- Autobahn: A559 Richtung Flughafen Köln/Bonn

## Sonstiges

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.

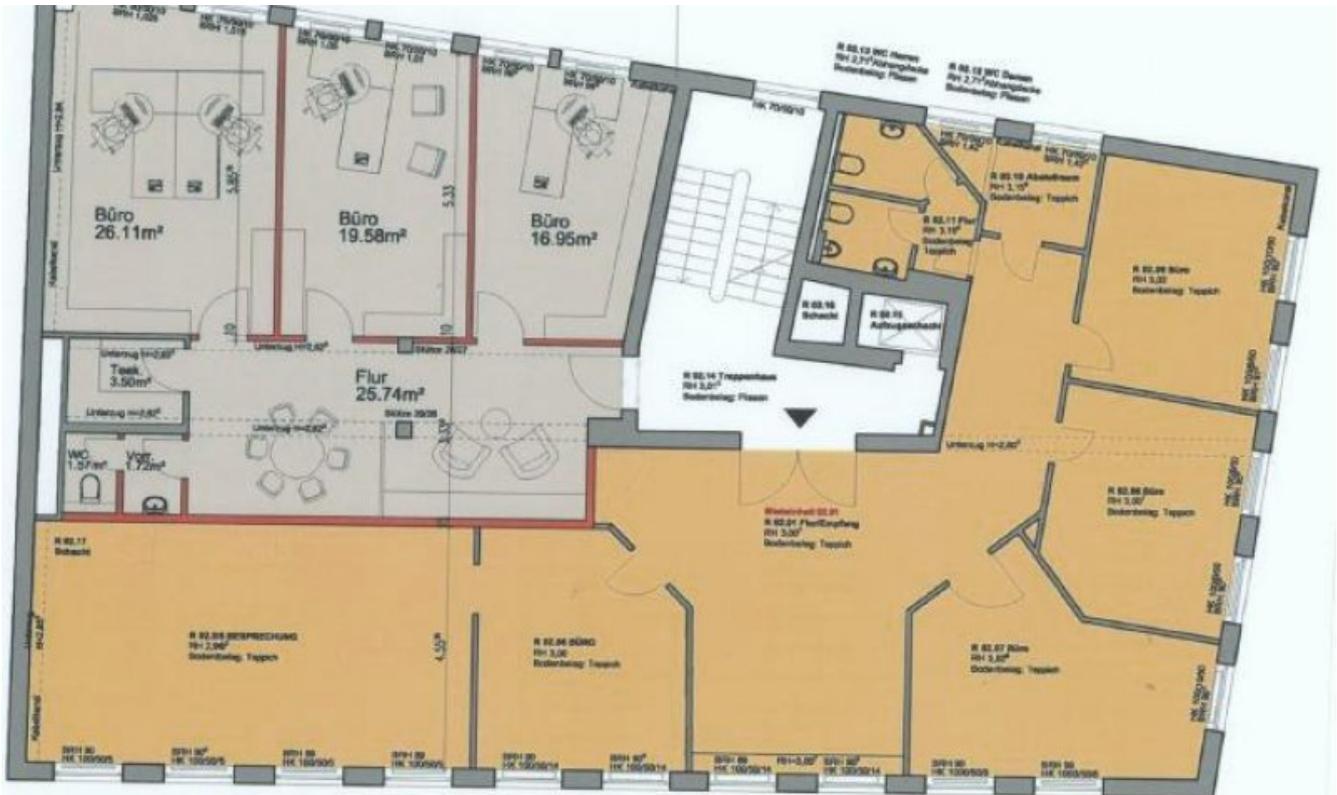
Wir möchten Sie darüber informieren, dass seit dem 01. Mai 2014 die zweite Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung ihre Gültigkeit erlangt hat. Nach den Paragraphen 16 und 16a EnEV sind die Vermieter/Verkäufer bei der Vermarktung von Immobilien dazu verpflichtet, den Energieausweis der Immobilie 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.







Grundriss 1.OG (Grundriss)



Grundriss 2.OG (Grundriss)

## **Ansprechpartner**

Sven Dederichs  
Dederichs & Göttlicher Immobilien GmbH  
Hildeboldplatz 21  
50672 Köln

Zentrale

+49 221 99044995