

## Moderne Bürofläche im Kölner Süden mit guter Autobahnanbindung



Objekt: 5241#Njh8qJ

### Preise & Kosten

Mieter-Provision	Ja
Provisionshinweis	provisionspflichtig, siehe Allgemeine Geschäftsbedingungen
Mietpreis pro m <sup>2</sup>	12,75 € (m <sup>2</sup> )
Anzahl Freiplatz	5
Nebenkosten von	2,70 €

### Angaben zur Immobilie

Bürofläche	359 m <sup>2</sup>
teilbar ab	141 m <sup>2</sup>
Anzahl Stellplätze	5
Baujahr	1998

Zustand des Objektes	Nach Vereinbarung
Verfügbar ab	kurzfristig bzw. nach Vereinbarung

### Energieausweis

Gebäudeart	Gewerbeimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Baujahr lt. Energieausweis	1998
Primärenergieträger	Gas
Stromverbrauchskennwert kWh/(-a)	450
Heizenergieverbrauchskennwert kWh/(-a)	510

### Ausstattung

Räume veränderbar	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Aufzug	Personenaufzug
Stellplatzart	Tiefgarage
Barrierefrei	Ja
DV-Verkabelung	Ja

## Objektbeschreibung

Das gepflegte achtgeschossige Bürogebäude aus dem Jahr 1998 überzeugt durch einen klar strukturierten, effizienten Grundriss, der eine flexible und individuelle Gestaltung der Büroflächen ermöglicht. Die Etagen lassen sich optimal an unterschiedliche Nutzungskonzepte und moderne Arbeitswelten anpassen.

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Lage im Kölner Stadtteil Marienburg, in unmittelbarer Nähe zur beliebten Kölner Südstadt. Das Umfeld ist gemischt geprägt und verbindet hochwertiges Wohnen mit etablierten Büro- und Dienstleistungsstandorten.

Die Büroflächen verfügen über eine zeitgemäße, moderne Ausstattung und bieten angenehme Arbeitsbedingungen. Die Erschließung erfolgt komfortabel über zwei Personenaufzüge, das zentrale Treppenhaus sowie einen separaten, eigenen Zugang, der zusätzliche Flexibilität und Unabhängigkeit ermöglicht.

Stellplätze stehen in der objekt eigenen Tiefgarage zur Anmietung zur Verfügung und runden das attraktive Gesamtangebot ab.

## Lage

- Stadtteil: Marienburg
- Nahversorgung: Bistros, Restaurants, Lebensmittelmarkt
- Fußweg öffentl. Verkehr: 3 min
- Fahrzeit Autobahn: 5 min

- Fahrzeit Hauptbahnhof: 8 min
- Fahrzeit Flughafen: 20 min
- Bus: Linie 132 Haltestelle Leyboldstraße
- Autobahn: A4 Richtung Aachen und Köln Ost (A3), A555 Richtung Bonn

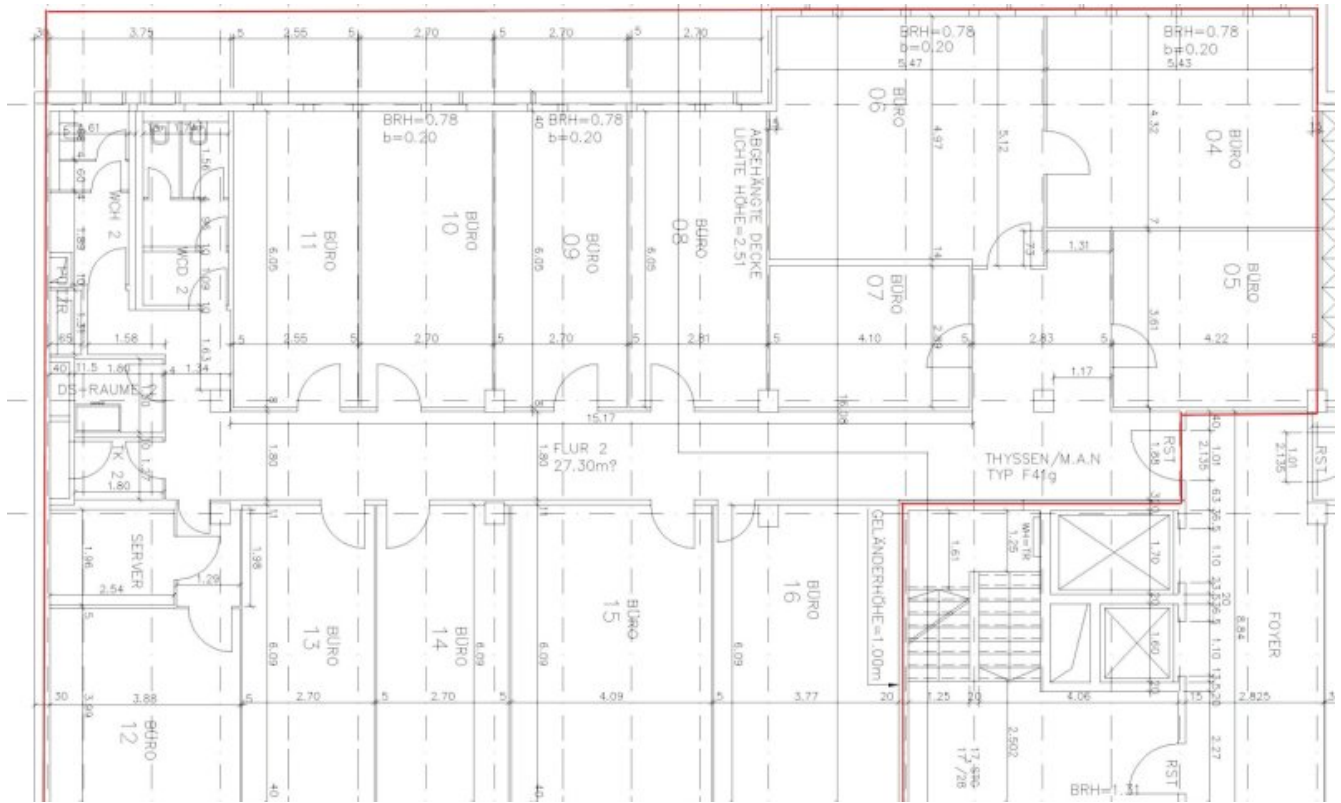
## Sonstiges

Der Mietpreis liegt zwischen 10,95 EUR/ m<sup>2</sup> und 12,75 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 laufzeitabhängige 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.





Grundrissplan 5.OG (Grundriss)

## **Ansprechpartner**

Sven Dederichs  
Dederichs & Göttlicher Immobilien GmbH  
Hildeboldplatz 21  
50672 Köln

Zentrale

+49 221 99044995