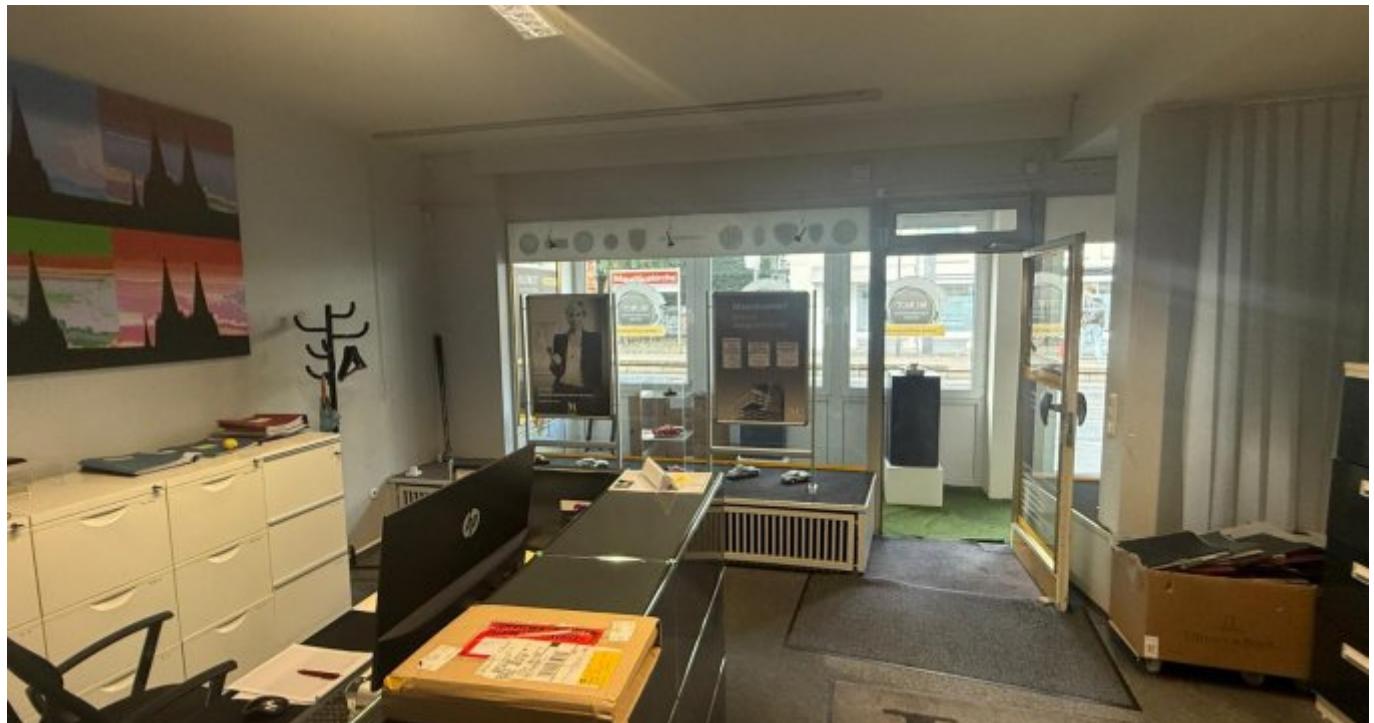


## Ladenbüro in zentraler Lage in Nähe Wolkenburg



Objekt: 7162#Njh8qJ

### Preise & Kosten

Mieter-Provision	Ja
Provisionshinweis	provisionspflichtig, siehe Allgemeine Geschäftsbedingungen
Mietpreis pro m <sup>2</sup>	16,50 € (m <sup>2</sup> )
Nebenkosten von	4 €

### Angaben zur Immobilie

Bürofläche	50 m <sup>2</sup>
Baujahr	1960
Zustand des Objektes	Nach Vereinbarung
Verfügbar ab	nach Vereinbarung

### Energieausweis

Gebäudeart	Gewerbeimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Endenergiebedarf	138.0
Warmwasser enthalten	Ja
Baujahr lt. Energieausweis	1960
Energieeffizienzklasse	E
Primärenergieträger	Erdgas schwer

Ausstattung	
Räume veränderbar	Ja
Befeuerung	Gas

## Objektbeschreibung

Das Ladenlokal befindet sich in zentraler Lage am Mauritiussteinweg in Köln, nur wenige Gehminuten von Neumarkt und Ringen entfernt. Die Umgebung ist geprägt von einem lebendigen Mix aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungsbetrieben – ideal für Konzepte mit Laufkundschaft oder beratungsorientierte Nutzungen.

Die Fläche wurde über viele Jahre von einem Versicherungsunternehmen genutzt und wird nun umfassend renoviert. Im Zuge der Modernisierung entstehen ein neues Sanitärkonzept, eine überarbeitete Raumaufteilung sowie eine vergrößerte Verkaufsfläche durch den Rückbau der bisherigen Fensterfront.

Das Ladenlokal gliedert sich künftig in zwei helle, gut proportionierte Räume und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – von klassischem Einzelhandel über Showroom- oder Beratungsnutzung bis hin zu einem kleinen Büro- oder Servicekonzept.

Im Rahmen der Renovierung können auf Wunsch auch kleinere individuelle Anpassungen berücksichtigt werden, sodass sich die Fläche optimal auf die Anforderungen des künftigen Mieters abstimmen lässt.

Ergänzend kann ein Teilbereich des Innenhofs als Außenfläche genutzt werden – beispielsweise zur Präsentation, als Aufenthaltsbereich oder für ergänzende Kundennutzung.

Nach Abschluss der Arbeiten präsentiert sich das Objekt in einem modernen, hellen Erscheinungsbild und bietet einen attraktiven Standort inmitten der Kölner Innenstadt.

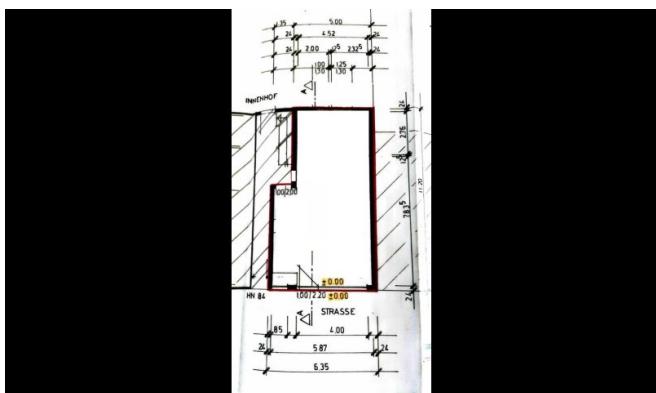
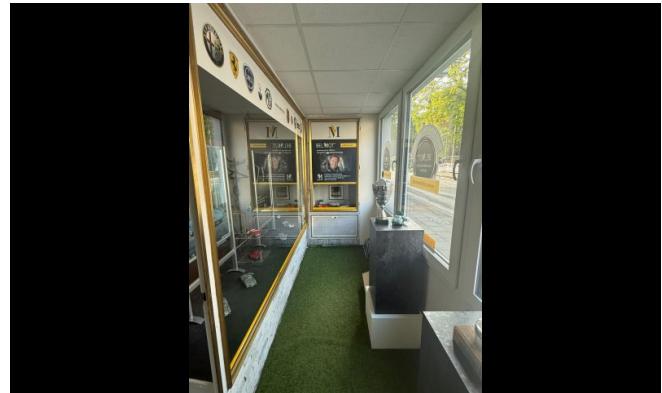
## Lage

- Stadtteil: Altstadt-Süd
- Nahversorgung: Restaurants, Geschäfte des täglichen Bedarfs
- Fußweg öffentl. Verkehr: 1 min.
- Fahrzeit Autobahn: 7 min.
- Fahrzeit Hauptbahnhof: 5 min.
- Fahrzeit Flughafen: 25 min.
- Straßenbahn: Linie 9, Haltestelle Mauritiuskirche
- Bus: Linien 136, 146 Haltestelle Neumarkt

- Autobahn: A57 Richtung Düsseldorf Anbindung an A1 (Kreuz Köln Nord); A559 Richtung 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 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.



## Ansprechpartner

Sven Dederichs  
Dederichs & Göttlicher Immobilien GmbH  
Hildeboldplatz 21  
50672 Köln

Zentrale

+49 221 99044995