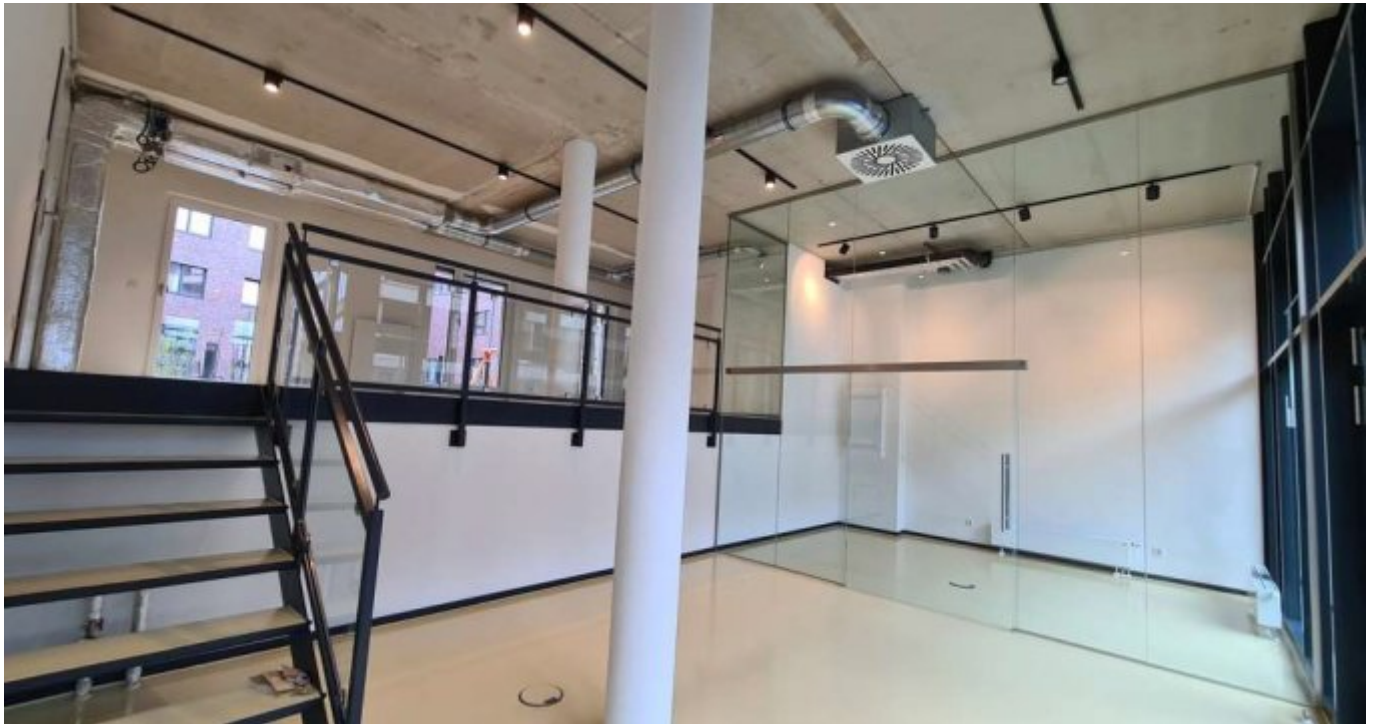


## "EHRENWERT" Hochwertige Büroflächen in Ehrenfeld



Objekt: 6940#Njh8qJ

### Preise & Kosten

|                              |                                                            |
|------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Mieter-Provision             | Ja                                                         |
| Provisionshinweis            | provisionspflichtig, siehe Allgemeine Geschäftsbedingungen |
| Mietpreis pro m <sup>2</sup> | 25 € (m <sup>2</sup> )                                     |
| Anzahl Freiplatz             | 2                                                          |
| Nebenkosten von              | 4,50 €                                                     |

### Angaben zur Immobilie

|                      |                                          |
|----------------------|------------------------------------------|
| Bürofläche           | 77 m <sup>2</sup>                        |
| Anzahl Stellplätze   | 2                                        |
| Baujahr              | 2022                                     |
| Zustand des Objektes | Modernisiert                             |
| Verfügbar ab         | ab September 2026 bzw. nach Vereinbarung |

## Ausstattung

|                |             |
|----------------|-------------|
| Heizungsart    | Fernheizung |
| Stellplatzart  | Tiefgarage  |
| Barrierefrei   | Ja          |
| DV-Verkabelung | Ja          |

## Objektbeschreibung

Diese moderne Bürofläche vereint urbanen Loft-Charakter mit zeitgemäßer Funktionalität. Das im Jahr 2022 errichtete Gebäude präsentiert sich architektonisch klar, hochwertig und barrierefrei. Die Einheit befindet sich im Erdgeschoss und überzeugt durch ihre offene Raumstruktur, hohe Decken sowie den markanten Betonstil, der eine inspirierende Arbeitsatmosphäre schafft.

Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und unterstreichen den offenen, kreativen Charakter der Fläche. Der zentrale Arbeitsbereich ist als Loft gestaltet und bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten – von offenen Workspaces bis hin zu modularen Teamstrukturen.

Ein abgetrennter Besprechungsraum mit modernen Glaselementen schafft Transparenz und gleichzeitig die notwendige akustische Abgrenzung für Meetings oder konzentriertes Arbeiten. Die Kombination aus Sichtbeton, klaren Linien und hochwertigen Materialien verleiht der Fläche eine zeitlose, urbane Ästhetik.

Die Immobilie verfügt über eine moderne technische Ausstattung und wird über Fernwärme beheizt. Der Gebäudezustand ist als modernisiert und äußerst gepflegt zu bezeichnen. Zwei Stellplätze stehen direkt am Objekt zur Verfügung.

Die Lage im Erdgeschoss ermöglicht einen komfortablen Zugang für Mitarbeitende und Besucher. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Umgebung, wodurch eine optimale infrastrukturelle Anbindung gewährleistet ist.

Diese Fläche eignet sich ideal für Unternehmen, die Wert auf Design, Offenheit und eine repräsentative Arbeitsumgebung mit Loft-Charakter legen – ob Agentur, Kreativwirtschaft, Beratung oder innovatives Start-up.

## Lage

- Stadtteil: Ehrenfeld
- Nahversorgung: Restaurants, Bistros, Geschäfte des täglichen Bedarfs
- Fußweg öffentl. Verkehr: 5 min.
- Fahrzeit Autobahn: 10 min.
- Fahrzeit Hauptbahnhof: 15 min.
- Fahrzeit Flughafen: 30 min.
- Straßenbahn: Linie 3, 4, 13 Haltestelle Venloer Straße/ Gürtel
- Bus: Linie 141, 142, 143 Haltestelle Venloer Straße/ Gürtel
- Autobahn: A57 Richtung Düsseldorf, Anbindung an A1 (Kreuz Köln Nord)

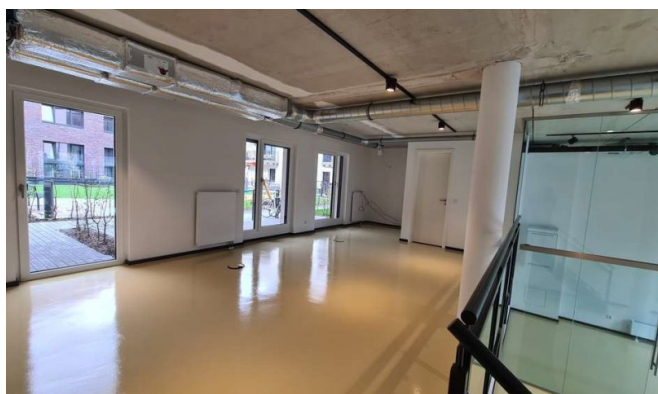
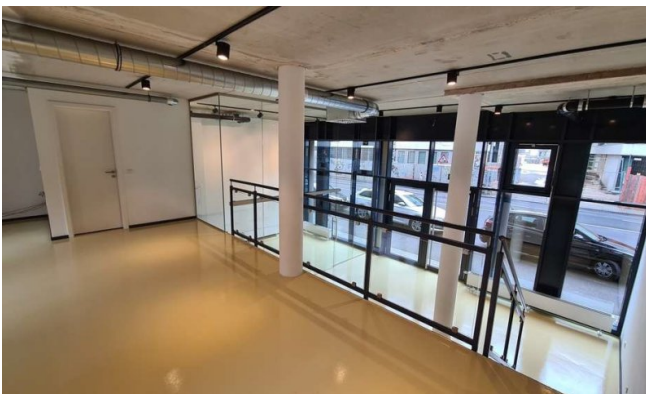
## Sonstiges

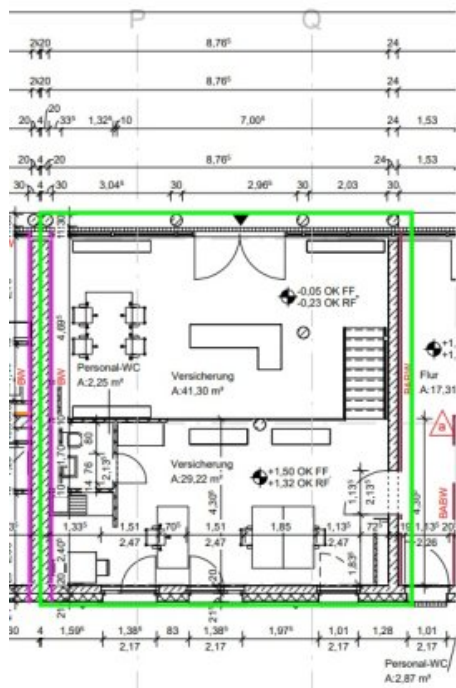
Sie haben noch nicht das Richtige gefunden? Sprechen Sie uns an und lassen Sie uns die Arbeit machen.

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

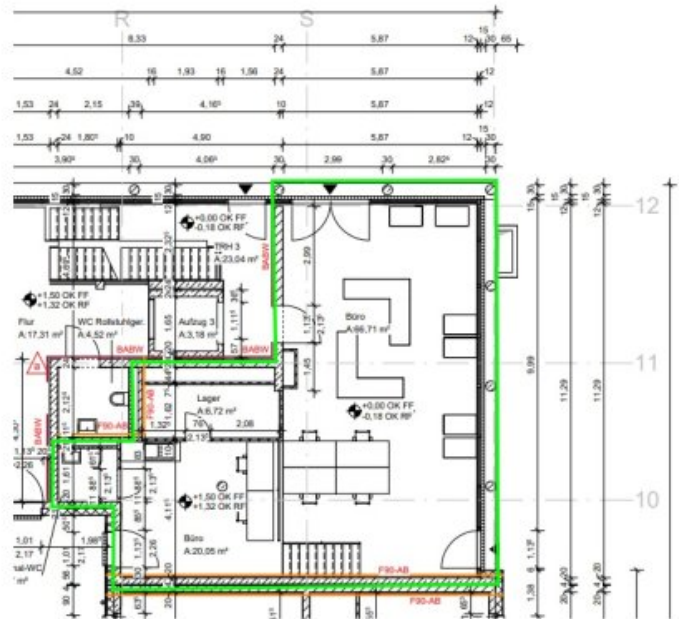
Der guten Ordnung halber, möchten wir Sie darauf aufmerksam machen, dass im Falle eines Vertragsabschlusses, bei nicht als provisionsfrei gekennzeichneten Objekten eine laufzeitabhängige Provision zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer gemäß unserer Allgemeinen Geschäftsbedingungen für Sie als Auftraggeber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

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.





Büro ca. 77 m<sup>2</sup>



Büro 97 m<sup>2</sup>

## Grundrisspläne Büro (Grundriss)

## **Ansprechpartner**

Heiko Göttlicher  
Dederichs & Göttlicher Immobilien GmbH  
Hildeboldplatz 21  
50672 Köln

Zentrale  
Mobil

+49 221 99044996  
+49 170 8700312