

## Erdgeschossbüro mit Terrasse und hohen Decken



Objekt: 7196#Njh8qJ

### Preise & Kosten

Mieter-Provision	Ja
Provisionshinweis	provisionspflichtig für den Käufer, siehe Allgemeine Geschäftsbedingungen
Mietpreis pro m <sup>2</sup>	18 € (m <sup>2</sup> )
Anzahl Freiplatz	5
Nebenkosten von	2,50 €

### Angaben zur Immobilie

Bürofläche	394 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	80 m <sup>2</sup>
Anzahl Stellplätze	5
Baujahr	1999
Zustand des Objektes	Gepflegt

Verfügbar ab

kurzfristig bzw. nach Vereinbarung

### Energieausweis

Gebäudeart	Gewerbeimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Energieverbrauchskennwert	94.7kWh/m²a
Primärenergieträger	Fernwärme

### Ausstattung

Räume veränderbar	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Fernwärme
Stellplatzart	Tiefgarage
Barrierefrei	Ja
DV-Verkabelung	Ja

## Objektbeschreibung

Die angebotene Gewerbefläche befindet sich in prägnanter Ecklage gegenüber dem Gerling-Quartier, unmittelbar am Kaiser-Wilhelm-Ring, in einem architektonisch ansprechenden Wohn- und Geschäftshaus. Die Kombination aus hochwertiger Mikrolage und markanter Sichtbarkeit verleiht dem Objekt eine besondere Präsenz im urbanen Umfeld.

Die Einheit umfasst insgesamt ca. 394 m<sup>2</sup> und erstreckt sich über das Erdgeschoss sowie das Untergeschoss. Im Erdgeschoss befinden sich die repräsentativen Büroflächen mit direktem Zugang zu einer kleinen Terrasse. Großzügige, bodentiefe Fenster sowie ein hochverglaster Eingangsbereich sorgen für eine helle, offene Atmosphäre und unterstreichen den loftartigen Charakter der Fläche.

Das Untergeschoss bietet ergänzende Flächen, die bislang als Aufenthalts- und Archivbereiche genutzt wurden. Hervorzuheben ist die für diese Ebene außergewöhnliche Deckenhöhe, die zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Die zuletzt als Studio- und Marktforschungsfläche sowie zuvor von einem Fernsehsender genutzte Einheit eignet sich aufgrund ihrer Beschaffenheit und Lage für eine Vielzahl von Nutzungen. Neben einer klassischen Büronutzung kommen auch Konzepte aus den Bereichen Praxis, Showroom, Einzelhandel oder Gastronomie in Betracht. Ein Lüftungskanal über Dach ist bereits vorgerüstet. Abgerundet wird das Angebot durch insgesamt fünf Tiefgaragenstellplätze, darunter drei Doppelparker, die eine komfortable Erreichbarkeit für Nutzer und Kunden gewährleisten.

## Lage

- Stadtteil: Altstadt-Nord
- Nahversorgung: Restaurants, Bistros, Geschäfte des täglichen Bedarfs
- Fußweg öffentl. Verkehr: 2 min.
- Fahrzeit Autobahn: 5 min.

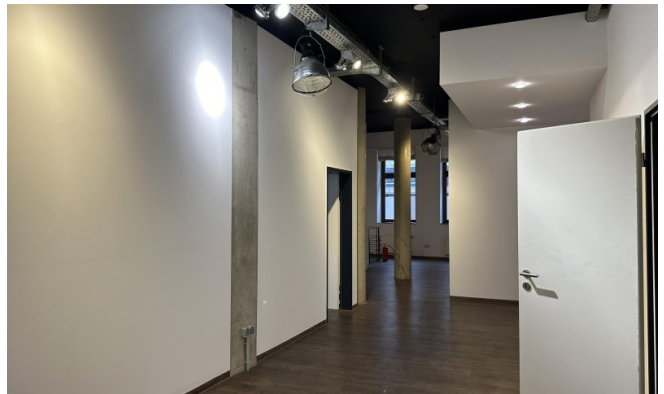
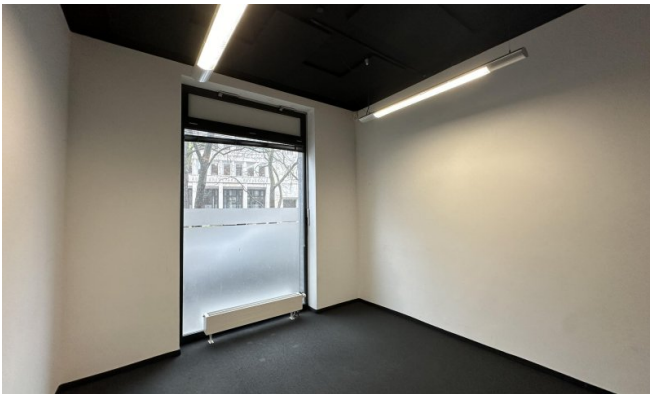
- Fahrzeit Hauptbahnhof: 5 min.
- Fahrzeit Flughafen: 25 min.
- Straßenbahn: Linie 12,15 Haltestelle Christophstraße/ Mediapark;  
Linie 3, 4, 5, 12,15 Haltestelle Friesenplatz
- Autobahn: A57 Richtung Düsseldorf mit Anbindung an A1 (Kreuz Köln Nord) Richtung Koblenz und Dortmund

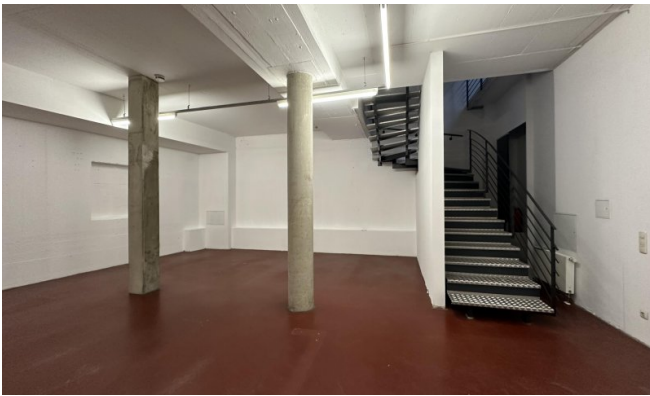
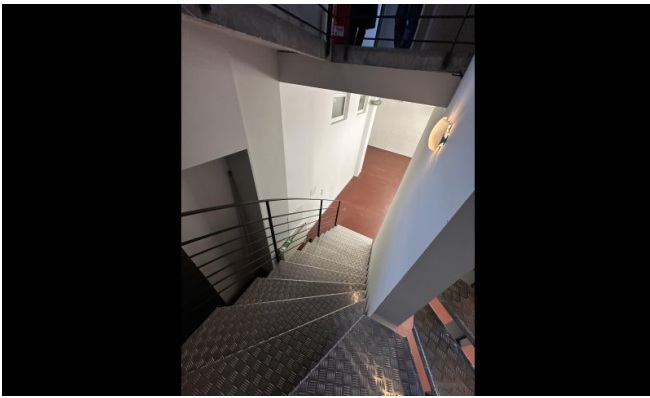
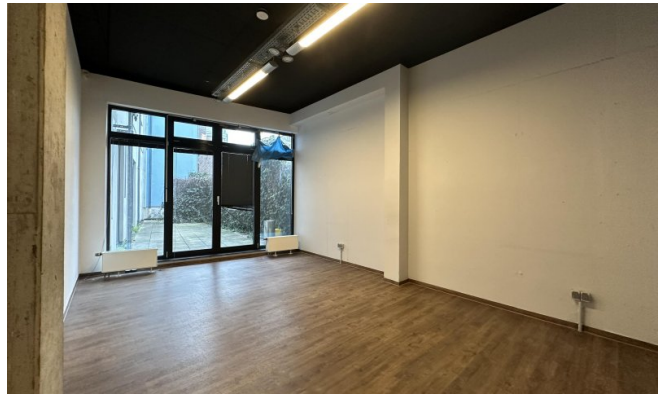
## Sonstiges

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

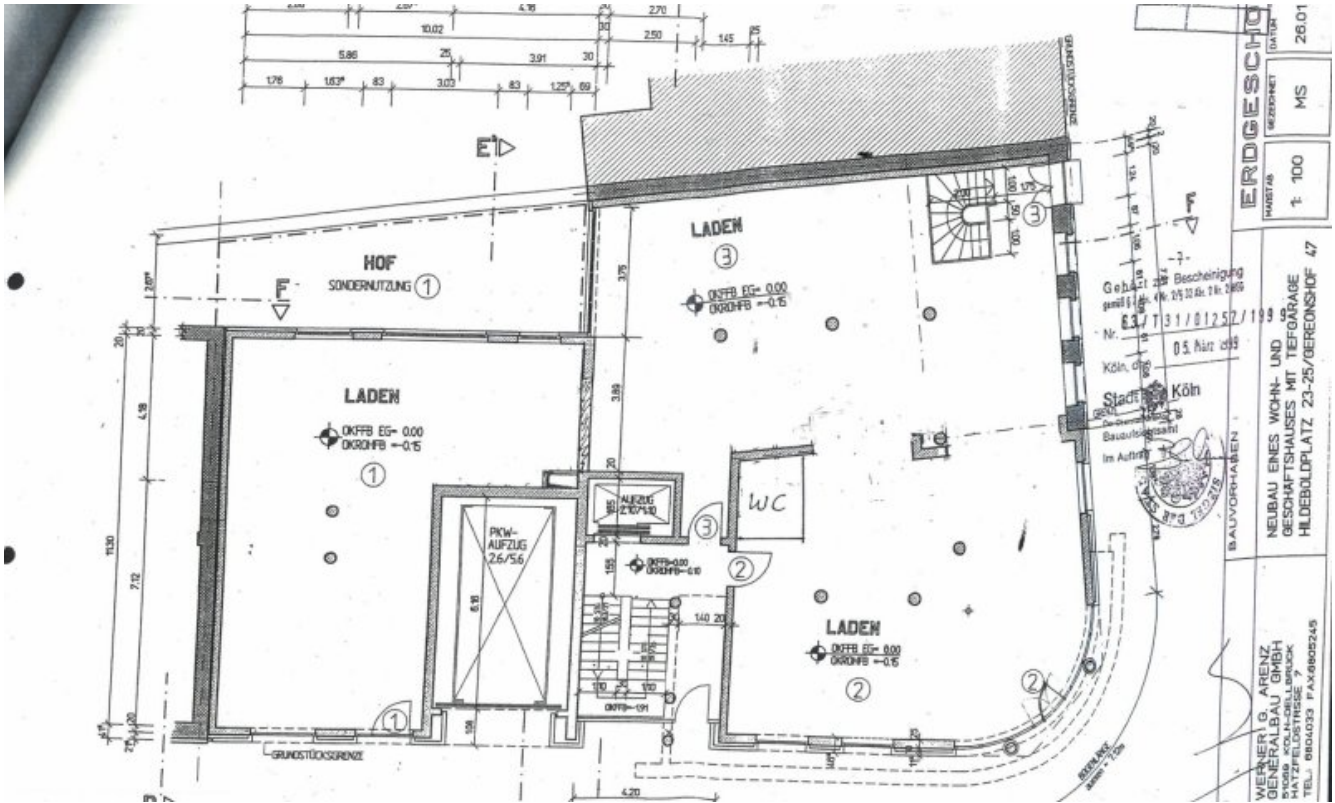
Gemeinsam finden wir Ihre Wunschimmobilie und beraten Sie gerne bei Ihrer Anmietung.

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.

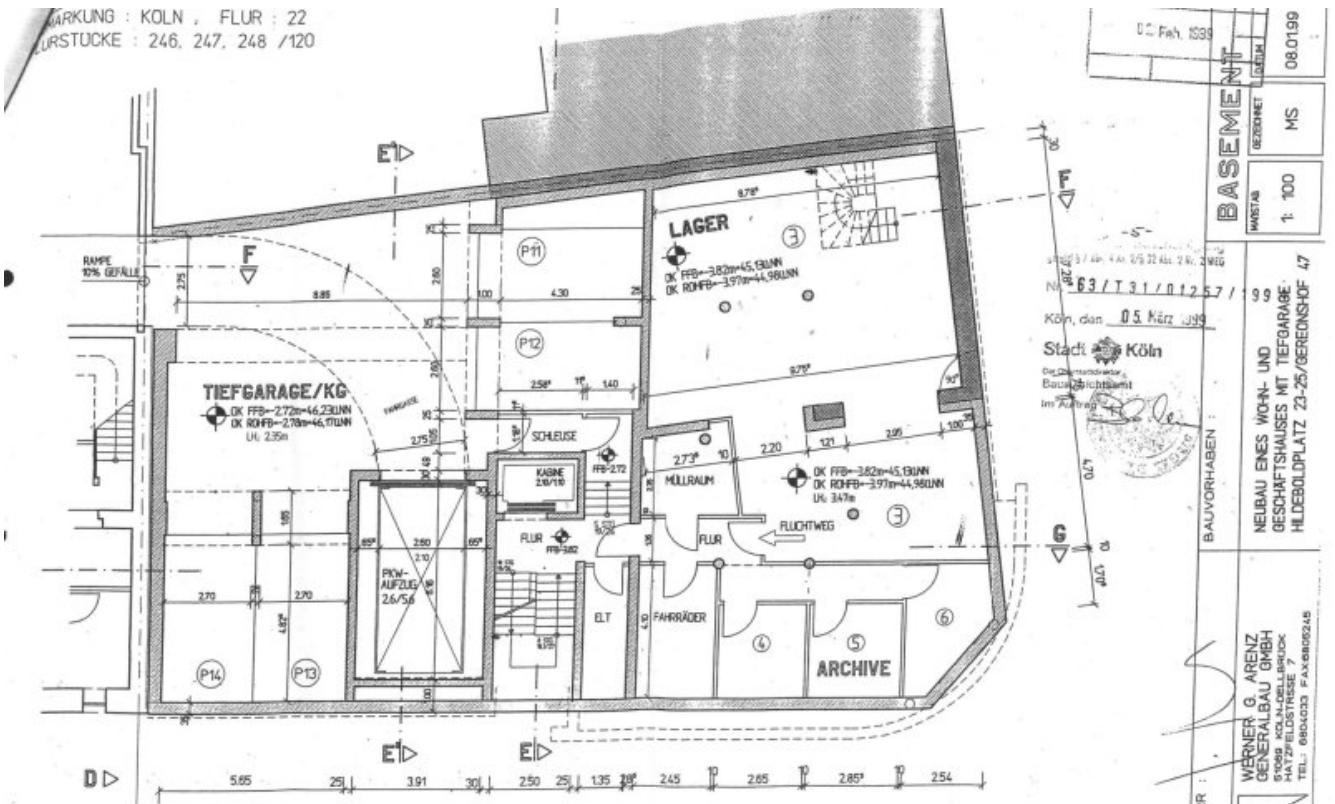








Grundriss EG ohne Wände (Grundriss)



Grundriss UG (Grundriss)



## **Ansprechpartner**

Sven Dederichs  
Dederichs & Göttlicher Immobilien GmbH  
Hildeboldplatz 21  
50672 Köln

Zentrale

+49 221 99044995