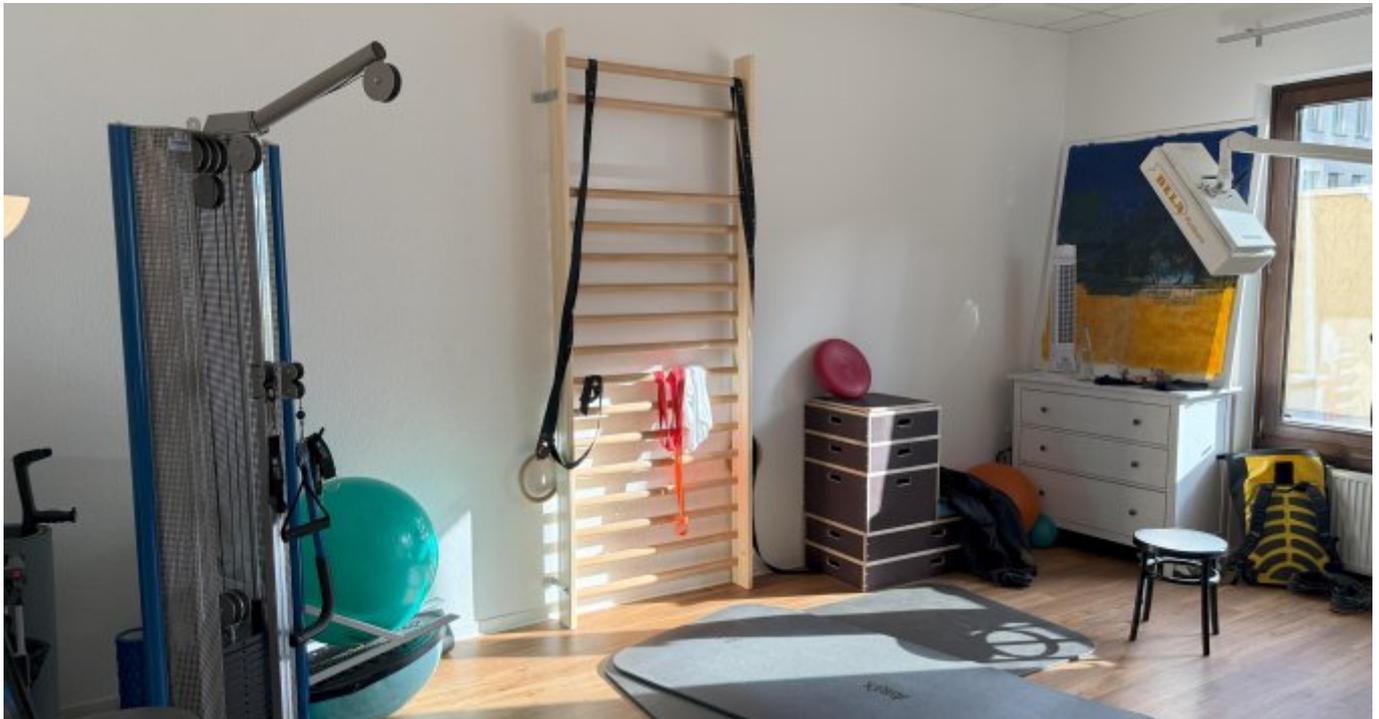


## Ladenlokal im Hohenstaufenpark mit guter Aufteilung



### Objekt: 7103#TXzez

#### Preise & Kosten

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

#### Angaben zur Immobilie

|                      |                                  |
|----------------------|----------------------------------|
| Ladenfläche          | 99 m <sup>2</sup>                |
| Baujahr              | 1983                             |
| Zustand des Objektes | Gepflegt                         |
| Verfügbar ab         | Juli 2025 bzw. nach Vereinbarung |

#### Energieausweis

|            |                  |
|------------|------------------|
| Gebäudeart | Gewerbeimmobilie |
|------------|------------------|

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Energieausweis Art         | Verbrauch  |
| Energieverbrauchskennwert  | 123kWh/m²a |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1983       |
| Primärenergieträger        | Gas        |

### Ausstattung

|              |                |
|--------------|----------------|
| Heizungsart  | Zentralheizung |
| Befuerung    | Gas            |
| Barrierefrei | Ja             |

## Objektbeschreibung

Das Ladenlokal befindet sich in einem gepflegten Gebäude aus dem Jahr 1983. Die Fläche mit rund 99 m² liegt in der Passage und ist barrierefrei zugänglich.

Der Laden verfügt über großzügige Räumlichkeiten, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Helle Fensterfronten sorgen für eine angenehme Atmosphäre und bringen viel Tageslicht in den Raum. Die offene Gestaltung ermöglicht eine individuelle Einrichtung und Präsentation der angebotenen Waren oder Dienstleistungen.

Neben den großzügigen Verkaufsflächen bietet die Immobilie auch Nebenräume, die als Lager oder Büro genutzt werden können. Ein modernes WC und eine Küchenzeile runden das Angebot ab. Die zentrale Lage bietet eine gute Erreichbarkeit für Kunden sowie eine hohe Frequenz an Passanten. Eine vielseitige Geschäftsmöglichkeit in einem gepflegten und gut ausgestatteten Ladenlokal.

## Lage

- Stadtteil: Altstadt Nord
- Nahversorgung: Restaurants, Cafés, Lebensmittelmarkt, Geschäfte des täglichen Bedarfs
- Fußweg öffentl. Verkehr: 4 min
- Fahrzeit Autobahn: 8 min
- Fahrzeit Hauptbahnhof: 8 min
- Fahrzeit Flughafen: 25 min
- Straßenbahn: Linie 9, 12, 15 Haltestelle Zülpicher Platz
- Bus: 136, 146, Haltestelle Rudolfplatz
- Autobahn: A57 Richtung Düsseldorf,  
Anbindung Kreuz Köln-Nord Richtung Koblenz und Dortmund

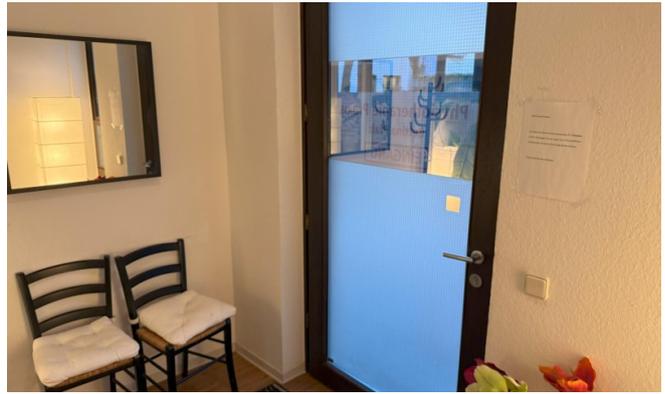
## Sonstiges

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 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