

## Vielseitige Gewerbefläche für Büro, Praxis & Coworking in Ehrenfeld



Objekt: 7201#Njh8qJ

### Preise & Kosten

Mieter-Provision	Ja
Provisionshinweis	provisionspflichtig, siehe Allgemeine Geschäftsbedingungen
Mietpreis pro m <sup>2</sup>	11,10 € (m <sup>2</sup> )
Anzahl Freiplatz	1

### Angaben zur Immobilie

Ladenfläche	149 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche	350 m <sup>2</sup>
teilbar ab	250 m <sup>2</sup>
Anzahl Stellplätze	1
Baujahr	1990

Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	kurzfristig bzw. nach Vereinbarung

### Ausstattung

Räume veränderbar	Ja
Aufzug	Lastenaufzug
Stellplatzart	Freiplatz
DV-Verkabelung	Ja

## Objektbeschreibung

Das hochwertig ausgestattete Ladenlokal befindet sich in gut sichtbarer Lage am Melatengürtel im beliebten Kölner Stadtteil Köln-Ehrenfeld und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Einzelhandel, Showroom, Büro, Dienstleistung oder ähnliche Konzepte.

Die ebenerdige Hauptfläche umfasst ca. 150 m<sup>2</sup> und präsentiert sich modern und repräsentativ mit großzügiger Fensterfront, klimatisierten Räumlichkeiten sowie einem hochwertigen Linoleumboden in Holzoptik. Glatt verputzte Wände und die offene, helle Gestaltung sorgen für ein modernes Gesamtbild und ein angenehmes Arbeits- bzw. Kundenerlebnis. Ergänzt wird die Fläche durch zwei WC-Einheiten sowie eine praktische Abstellkammer.

Zusätzlich gehört eine hochwertig ausgebaute Untergeschossfläche mit ca. 200 m<sup>2</sup> zur Einheit. Diese ist über einen separaten Lastenaufzug erreichbar und eignet sich ideal als Lager-, Produktions-, Atelier-, Ausstellungs- oder zusätzliche Arbeitsfläche. Auch hier wurde großer Wert auf eine moderne und hochwertige Ausstattung gelegt: glatt verputzte Wände, vollständige Beleuchtung, Linoleum in Holzoptik sowie eine mechanische Be- und Abluftanlage schaffen eine angenehme und professionelle Atmosphäre. Eine eigene Teeküche sowie weitere WC-Anlagen im Untergeschoss runden das Angebot ab.

Ein Stellplatz kann hinter dem Gebäude zusätzlich für 90,00 EUR angemietet werden.

## 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)

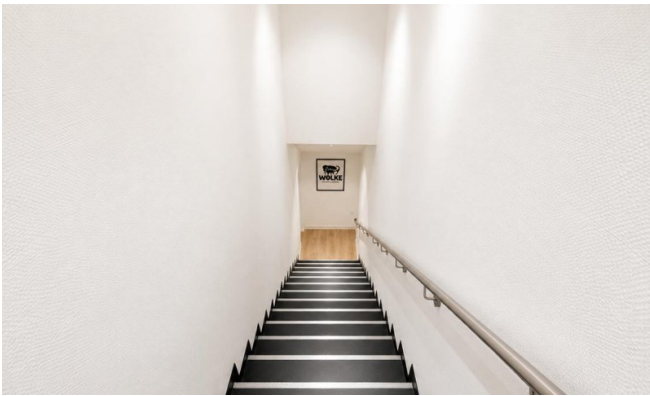
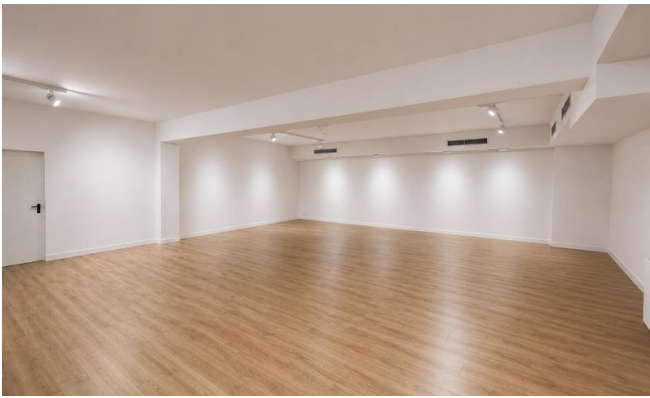
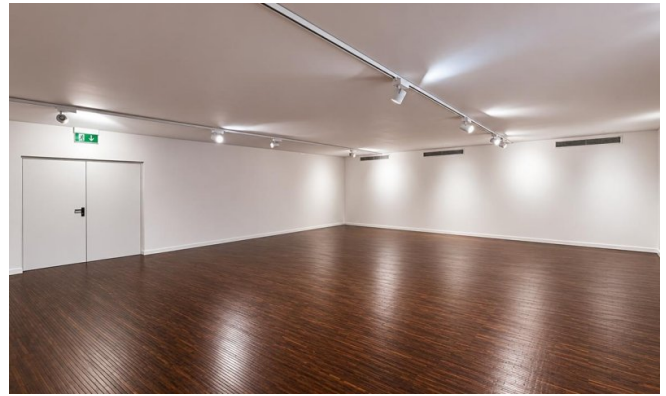
## Sonstiges

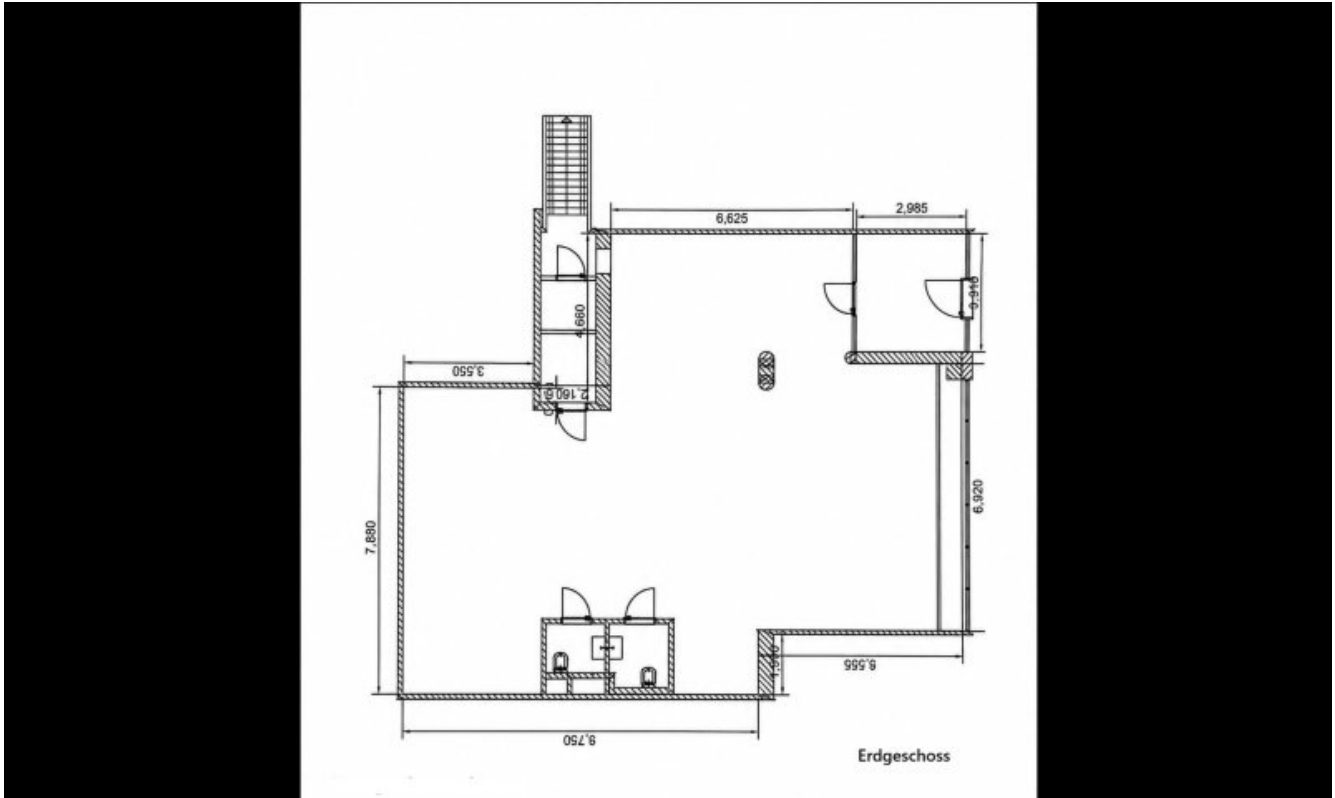
Sie haben noch nicht das Richtige gefunden? Sprechen Sie uns an und lassen Sie uns die Arbeit machen. Gemeinsam finden wir Ihre Wunschimmobilie und beraten Sie gerne bei Ihrer Anmietung.

Der guten Ordnung halber, möchten wir Sie darauf aufmerksam machen, dass im Falle eines Vertragsabschlusses,

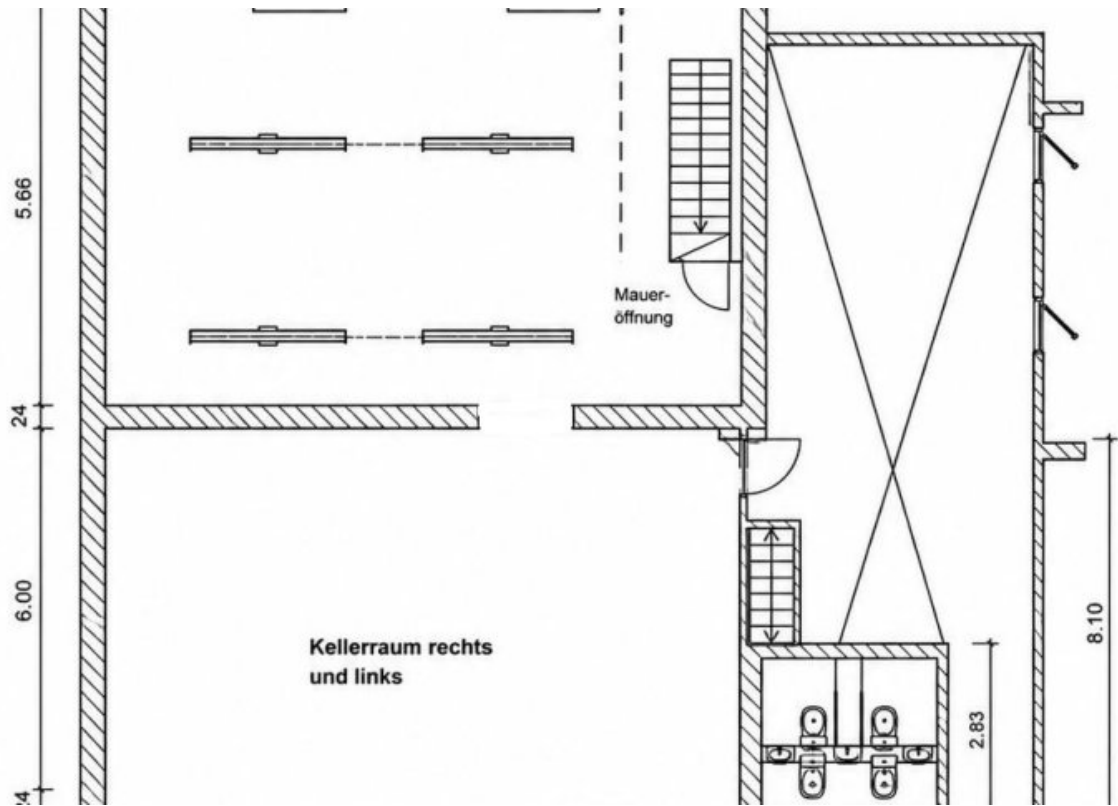
bei nicht als provisionsfrei gekennzeichneten Objekten eine laufzeitabhängige Provision zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer gemäß unserer Allgemeinen Geschäftsbedingungen für Sie als Auftraggeber fällig wird. Die Höhe der Provision können Sie unter [www.dgi-koeln.de](http://www.dgi-koeln.de) einsehen.

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.





Laden EG (Grundriss)



Grundriss UG rechts+ links (Grundriss)

## **Ansprechpartner**

Dennis Malcherczyk  
Dederichs & Göttlicher Immobilien GmbH  
Hildeboldplatz 21  
50672 Köln

Zentrale  
Mobil

+49 221 99044997  
+49 152 54876161