

## Repräsentative Bürofläche in denkmalgeschützter Fabrikantenvilla – "Alte Wagenfabrik"



Objekt: 7122#TXzez

### Preise & Kosten

Mieter-Provision	Ja
Provisionshinweis	provisionspflichtig, siehe Allgemeine Geschäftsbedingungen
Mietpreis pro m <sup>2</sup>	17,55 € (m <sup>2</sup> )
Anzahl Freiplatz	4
Nebenkosten von	3,- €

### Angaben zur Immobilie

Bürofläche	264 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Kellerfläche	21 m <sup>2</sup>
Anzahl Stellplätze	4

Baujahr	1922
Zustand des Objektes	Modernisiert
Verfügbar ab	Juli 2025 bzw. nach Vereinbarung
Denkmalgeschützt	Ja

### Ausstattung

Stellplatzart	Freiplatz
DV-Verkabelung	Ja

## Objektbeschreibung

In der eindrucksvollen „Alten Wagenfabrik“, einem historischen Industrieensemble aus der Zeit um 1900, steht ab sofort eine großzügige Bürofläche im Hochparterre der ehemaligen Fabrikantenvilla zur Vermietung. Das denkmalgeschützte Gebäude wurde im Jahr 2010 mit viel Sorgfalt und architektonischem Feingefühl zu modernen Bürolofts umgebaut und verbindet seither den Charme vergangener Zeiten mit zeitgemäßem Arbeitskomfort.

Die zur Verfügung stehende Einheit erstreckt sich über eine Fläche von insgesamt 264 m<sup>2</sup> und bietet sieben helle, großzügig geschnittene Büroräume mit jeweils rund 22 Quadratmetern. Ergänzt wird die Fläche durch eine gut ausgestattete Teeküche, einen separaten Serverraum, zwei getrennte WCs sowie einen einladenden Wartebereich im Flur. Der Grundriss überzeugt durch seine Großzügigkeit und Klarheit: Alle Büros sind über den repräsentativen, breiten Flur zugänglich, der mit seiner historischen Atmosphäre ein besonderes Ambiente schafft.

Ein Büro fungiert als Durchgangszimmer und wurde bislang als Sekretariat genutzt. Dieses Zimmer kann jedoch auch direkt vom Flur aus betreten werden und bietet so vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – etwa als Empfang oder Besprechungsraum. Die Einheit eignet sich sowohl für klassische Einzelbüros als auch für moderne Kombibürolösungen und lässt sich flexibel an individuelle Arbeitskonzepte anpassen.

Optional können ein 21 Quadratmeter großer Kellerraum sowie bis zu vier PKW-Stellplätze direkt vor dem Gebäude angemietet werden. Die Stellplätze stehen für jeweils 60 Euro monatlich zur Verfügung, der Kellerraum kann für 120 Euro im Monat zusätzlich genutzt werden.

Die Lage der Alten Wagenfabrik überzeugt durch ihre gute Erreichbarkeit und das kreative Umfeld, das durch die gelungene Umnutzung der ehemaligen Industrieflächen entstanden ist. Hier treffen historischer Charakter und moderne Arbeitswelten aufeinander – ideal für Unternehmen, die Wert auf Stil, Atmosphäre und ein besonderes Umfeld legen.

Wenn Sie auf der Suche nach einer repräsentativen Bürofläche mit Geschichte sind, freuen wir uns auf Ihre Anfrage und vereinbaren gern einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

## Lage

- Stadtteil: Ehrenfeld
- Nahversorgung: Bistros, Imbiß, Restaurant
- Fußweg öffentl. Verkehr: 10 min.
- Fahrzeit Autobahn: 12 min.
- Fahrzeit Hauptbahnhof: 12 min.
- Fahrzeit Flughafen: 30 min.
- Straßenbahn: Linie 3,4 Haltestelle Äußere Kanalstraße

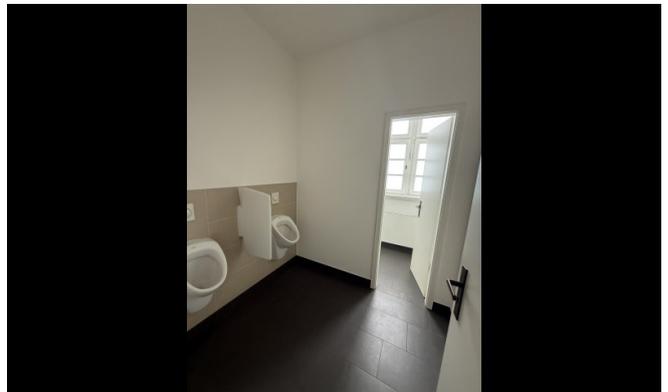
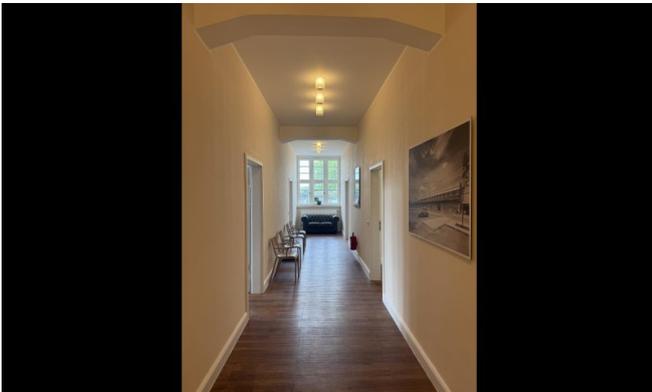
- Bus: 140 Haltestelle Vogelsanger Straße/ Maarweg
- Autobahn: A1 (Kreuz Köln/ West)

## Sonstiges

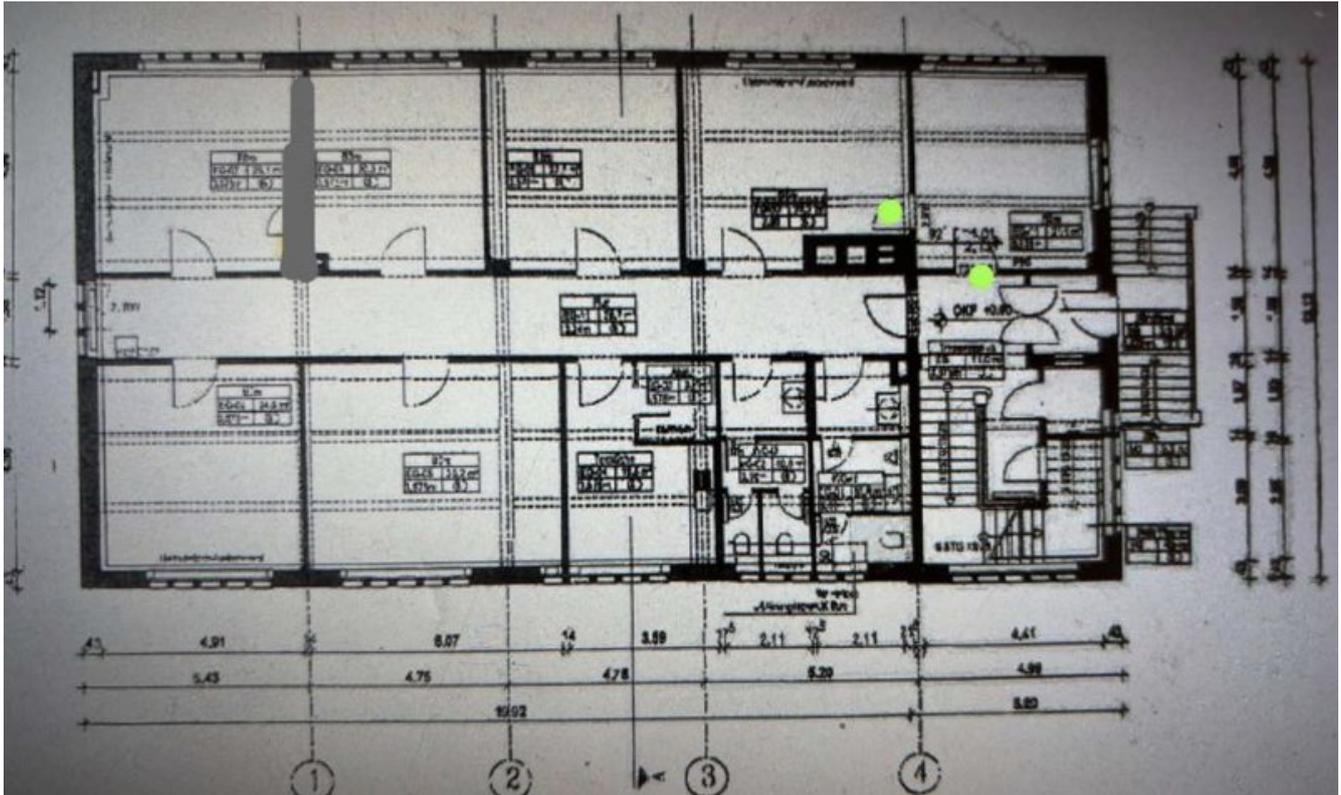
Sie haben noch nicht das Richtige gefunden? Sprechen Sie uns an und lassen Sie uns die Arbeit machen. Gemeinsam finden wir Ihre Wunschimmobilie und beraten Sie gerne bei Ihrer Anmietung.

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 nachweislich darauf aufmerksam gemacht. Sollten die erforderlichen Kennzahlen nicht angegeben sein, liegt uns noch kein Energieausweis vor.







Grundrissplan EG (Grundriss)



## **Ansprechpartner**

Sven Dederichs  
Dederichs & Göttlicher Immobilien GmbH  
Hildeboldplatz 21  
50672 Köln

Zentrale

+49 221 99044995