

## Erdgeschossbüro mit Terrasse und hohen Decken



Objekt: 7044#Njh8qJ

### Preise & Kosten

|                   |                                                                           |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Provisionshinweis | provisionspflichtig für den Käufer, siehe Allgemeine Geschäftsbedingungen |
| Kaufpreis         | 2.200.000 €                                                               |

### Angaben zur Immobilie

|                      |                                    |
|----------------------|------------------------------------|
| Bürofläche           | 350 m <sup>2</sup>                 |
| Kellerfläche         | 80 m <sup>2</sup>                  |
| Baujahr              | 1999                               |
| Zustand des Objektes | Gepflegt                           |
| Verfügbar ab         | kurzfristig bzw. nach Vereinbarung |

### Ausstattung

|                   |    |
|-------------------|----|
| Räume veränderbar | Ja |
|-------------------|----|

|                |    |
|----------------|----|
| Barrierefrei   | Ja |
| DV-Verkabelung | Ja |

## Objektbeschreibung

Die zum Verkauf stehende Gewerbefläche befindet sich in einem Wohn- und Geschäftshaus in attraktiver und hochwertiger Lage gegenüber dem Gerling-Quartier unmittelbar am Kaiser-Wilhelm-Ring.

Das derzeit leerstehende Büro verfügt über ca. 350 m<sup>2</sup> aufgeteilt in Aufenthaltsräume und Archivflächen im UG und Büroflächen mit kleiner Terrasse im EG.

Der Vormieter hat das Büro als Studiofläche und zu Marktforschungszwecken genutzt. Die hohen Decken und großzügigen Fenster ermöglichen in dem Objekt ein loftiges und kreatives arbeiten.

Zu der Einheit gehören ebenso Stellplätze in der Tiefgarage.

Optional kann das Büro auch für einen Mietpreis ab 17,00€/m<sup>2</sup> zzgl. MwSt. und Nebenkosten angemietet werden.

## 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

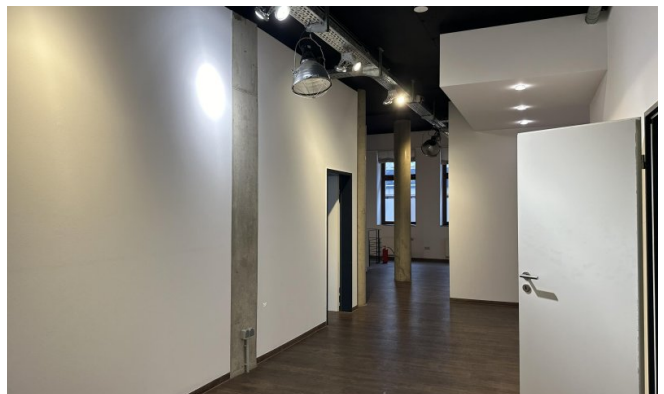
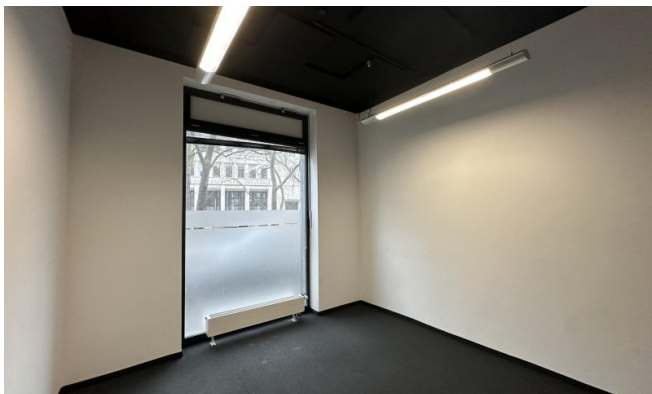
## Sonstiges

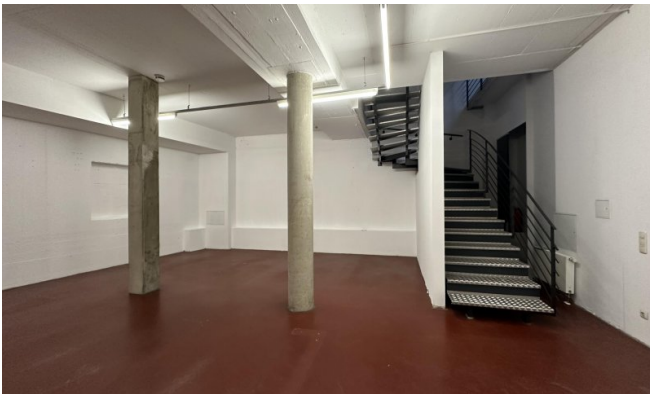
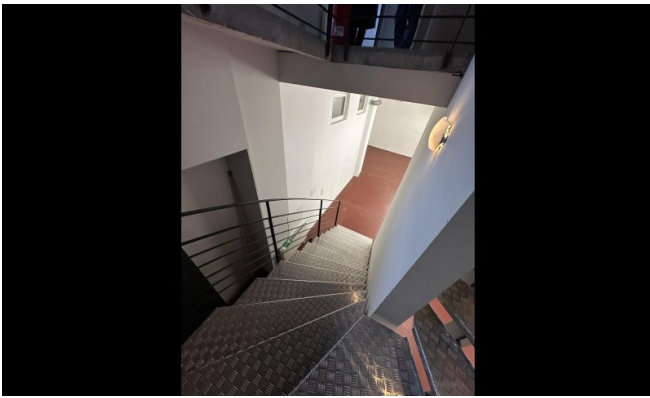
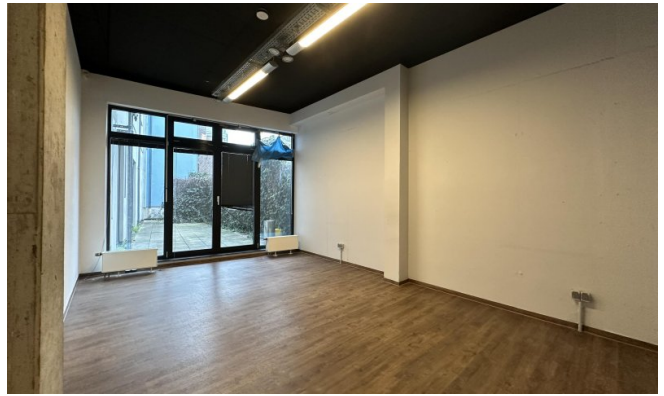
Sie haben noch nicht das Richtige gefunden? Sprechen Sie uns an und lassen Sie uns die Arbeit machen.

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

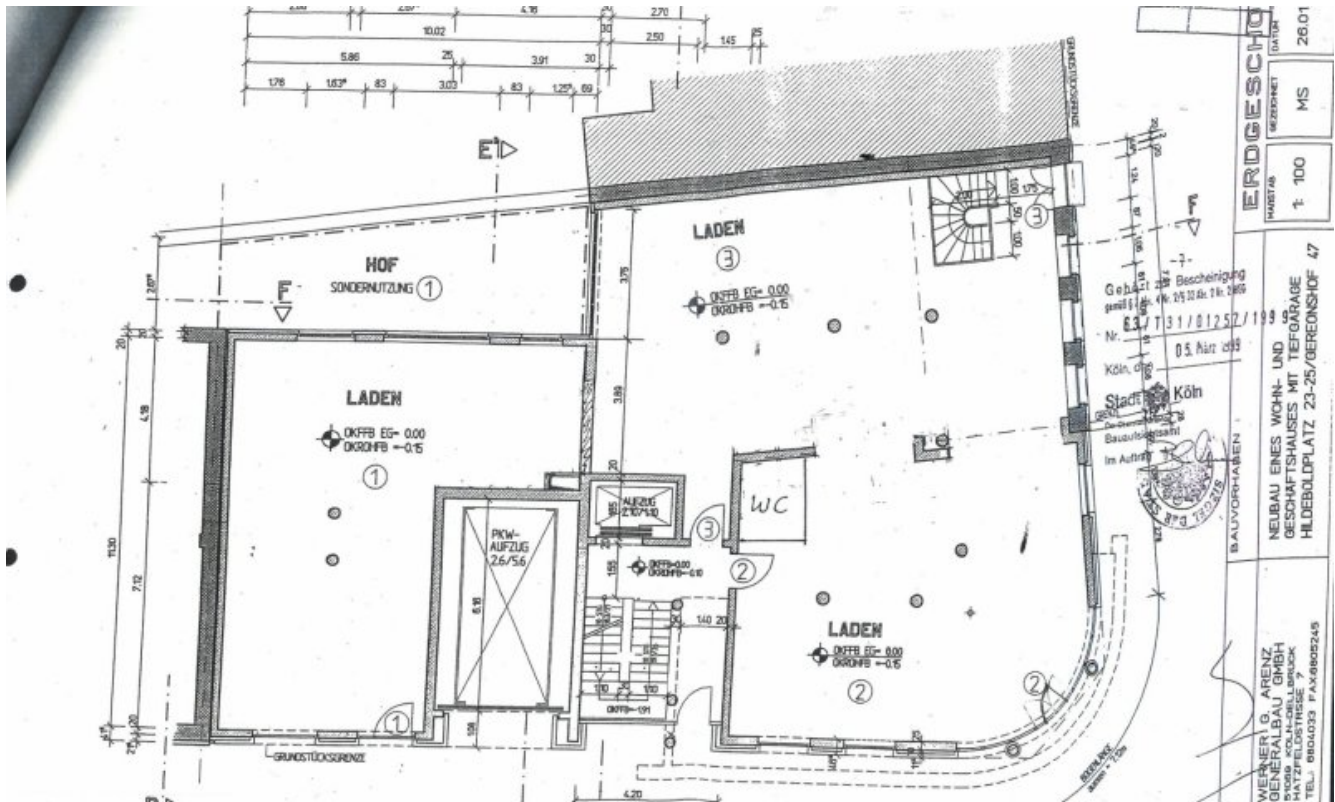
Der guten Ordnung halber, möchten wir Sie darauf aufmerksam machen, dass im Falle eines Vertragsabschlusses, bei nicht als provisionsfrei gekennzeichneten Objekten eine laufzeitabhängige Provision zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer gemäß unserer Allgemeinen Geschäftsbedingungen für Sie als Auftraggeber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

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.

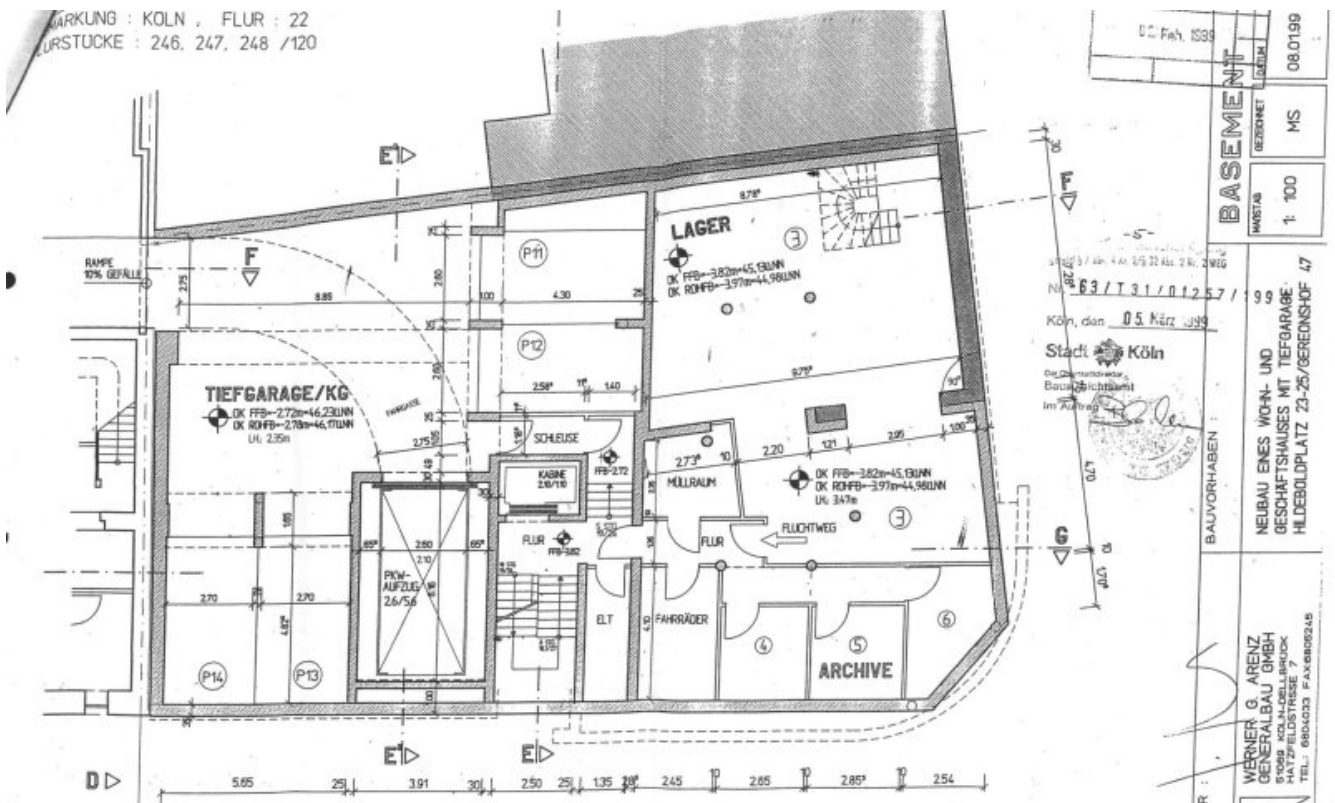








Grundriss EG ohne Wände (Grundriss)



Grundriss UG (Grundriss)



Dederichs  
& Göttlicher  
Immobilien GmbH

## **Ansprechpartner**

Sven Dederichs  
Dederichs & Göttlicher Immobilien GmbH  
Hildeboldplatz 21  
50672 Köln

Zentrale

+49 221 99044995