

## Denkmalgeschütztes Ladenbüro im Belgischen Viertel



Objekt: 7172#Njh8qJ

### Preise & Kosten

Mieter-Provision	Ja
Provisionshinweis	provisionspflichtig, siehe Allgemeine Geschäftsbedingungen
Mietpreis pro m <sup>2</sup>	23 € (m <sup>2</sup> )
Nebenkosten von	3 €

### Angaben zur Immobilie

Bürofläche	90 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Kellerfläche	6 m <sup>2</sup>
Baujahr	1910
Zustand des Objektes	Modernisiert
Verfügbar ab	nach Vereinbarung

### Objektbeschreibung

Das Ladenlokal befindet sich in einem denkmalgeschützten Altbau mit einer sehr ansprechenden historischen Fassade im Belgischen Viertel. Die Flächen wurden vor einigen Jahren modernisiert und präsentieren sich in einem gepflegten, hellen Zustand. Das große klassische Schaufenster zur Engelbertstraße verleiht dem vorderen Raum eine einladende Wirkung.

Auf insgesamt ca. 90 m<sup>2</sup> stehen mehrere gut geschnittene Räume zur Verfügung. Zwei der Räume liegen ruhig zum Innenhof, einer davon verfügt zusätzlich über einen Notausgang zum Hof als zweite Fluchtmöglichkeit. Im mittleren Bereich befindet sich eine bestehende Küche bzw. Teeküche, ergänzt durch ein neuwertiges Badezimmer.

Beheizt wird die Einheit über eine separate Etagenheizung mit eigener Gasterme und komfortabler Fußbodenheizung. Der Zugang erfolgt über einen separaten Eingang direkt von der Straße sowie über einen seitlichen Eingang aus dem Treppenhaus.

Die Fläche bietet vielfältige, multifunktionale Nutzungsmöglichkeiten, z.B. für Therapeutinnen und Therapeuten, Büronutzer, kleinere Agenturen oder ruhigen Einzelhandel. Eine gastronomische Nutzung ist ausdrücklich ausgeschlossen und nicht realisierbar. Wir bitten daher von entsprechenden Anfragen abzusehen.

Zusätzlich gehört ein ca. 6 m<sup>2</sup> großer Kellerraum zur Einheit, der praktischen Stauraum bietet.

## Lage

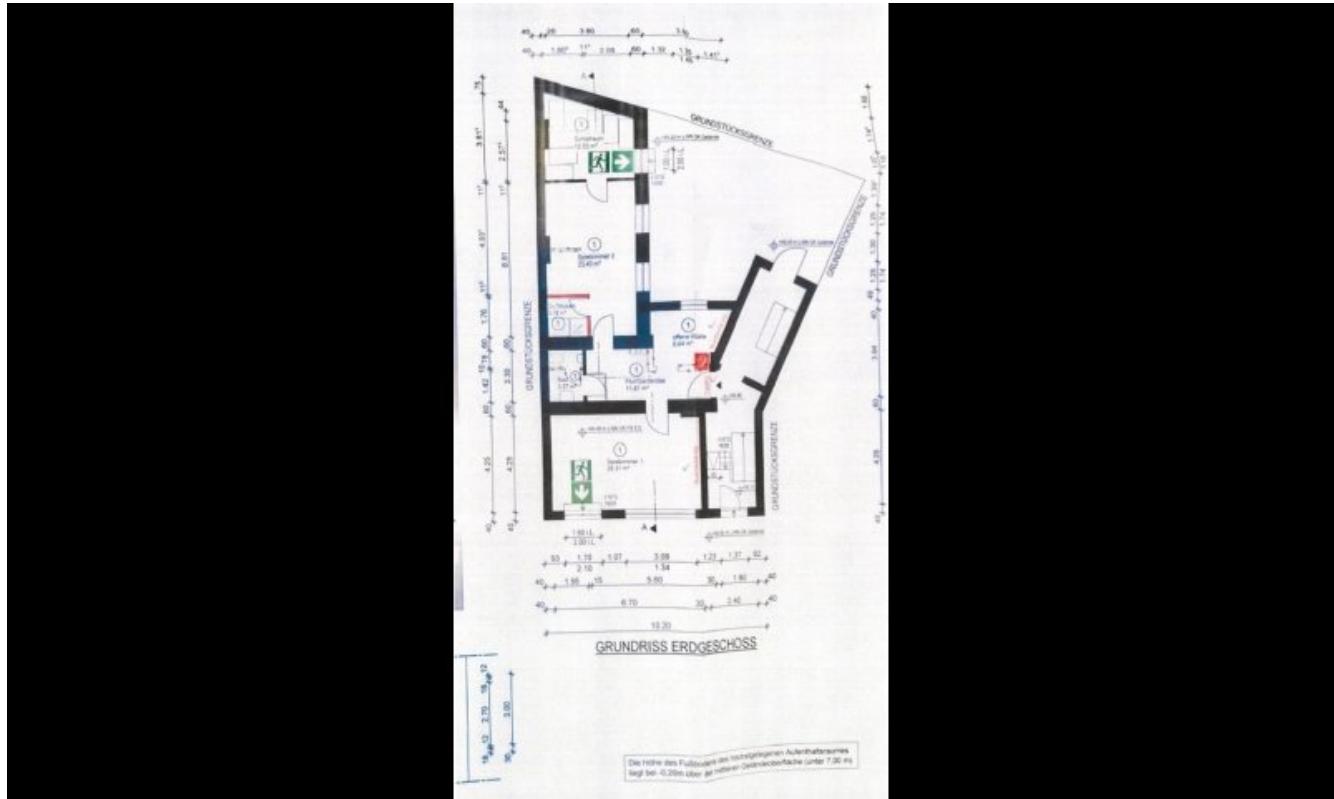
- Stadtteil: Altstadt-Nord
- Nahversorgung: Restaurants, Cafés, Lebensmittelmarkt, Geschäfte des täglichen Bedarfs
- Fußweg öffentl. Verkehr: 1 min.
- Fahrzeit Autobahn: 8 min.
- Fahrzeit Hauptbahnhof: 8 min.
- Fahrzeit Flughafen: 25 min.
- Straßenbahn: Linie 9, 12, 15 Haltestelle Zülpicher Platz
- Autobahn: 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.







Grundriss Ladenbüro (Grundriss)

## Ansprechpartner

Sven Dederichs  
Dederichs & Göttlicher Immobilien GmbH  
Hildeboldplatz 21  
50672 Köln

Zentrale

+49 221 99044995