Dederichs & Göttlicher Immobilien GmbH

Ihre neue Bürofläche am Stadtwaldgürtel

Objekt: 7178#Njh8qJ

Preise & Kosten	
Mieter-Provision	Ja
Provisionshinweis	provisionspflichtig, siehe Allgemeine Geschäftsbedingungen
Mietpreis pro m²	15 € (m²)
Nebenkosten von	3,50 €

Angaben zur Immobilie	
Bürofläche	268 m²
Baujahr	1982
Zustand des Objektes	Nach Vereinbarung
Verfügbar ab	3. Quartal 2026 bzw. nach Vereinbarung

Ausstattung

Räume veränderbar	Ja

Objektbeschreibung

Die angebotene Bürofläche mit einer Größe von circa 268 m² befindet sich in attraktiver Lage am Stadtwaldgürtel im Kölner Stadtteil Lindenthal. Die Einheit wurde seit Mitte der 1990er-Jahre von einem Bestandsmieter genutzt, der innerhalb des Gebäudes in eine andere Fläche umzieht. Dadurch entsteht die Möglichkeit, diese Büroeinheit für den zukünftigen Nutzer umfassend und individuell neu zu gestalten.

Die Fläche wird in enger Abstimmung mit dem neuen Mieter renoviert und teilweise saniert. Ein grundlegendes Renovierungspaket ist bereits im angebotenen Mietpreis enthalten. Innerhalb dieses Rahmens sind verschiedene Anpassungen denkbar, unter anderem eine teilweise neue Raumaufteilung, die Erneuerung der Bodenbeläge, die vollständige Überarbeitung der Sanitärbereiche sowie eine moderne Beleuchtungs- und Verkabelungsstruktur.

Ziel ist es, die Büroeinheit auf einen zeitgemäßen, modernen Qualitätsstandard zu bringen, der sowohl funktionalen als auch gestalterischen Ansprüchen heutiger Nutzer gerecht wird. Eventuelle Sonderwünsche oder darüberhinausgehende Ausstattungsanforderungen können individuell besprochen und bei Bedarf gesondert kalkuliert werden.

Ein besonderes Merkmal der Fläche sind die Eckbüros, die jeweils über einen großzügigen Balkon verfügen. Diese bieten ideale Voraussetzungen für Besprechungen, Teambüros oder kurze Aufenthalte im Freien und stellen einen klaren Mehrwert für die Arbeitsatmosphäre dar. Die rückwärtige Ausrichtung der Fläche eröffnet zudem einen angenehmen Blick ins Grüne und sorgt für ein ruhiges, konzentriertes Arbeitsumfeld.

Die Fertigstellung der renovierten Bürofläche ist in Absprache mit dem zukünftigen Nutzer für das vierte Quartal 2026 vorgesehen. Dadurch besteht ausreichend Spielraum, individuelle Anforderungen frühzeitig zu berücksichtigen und die Fläche optimal auf den späteren Bedarf abzustimmen.

Lage

- Stadtteil: Lindenthal
- Nahversorgung: Restaurants, Bistros, Geschäfte des täglichen Bedarfs
- Fußweg öffentl. Verkehr: 4 min.
- Fahrzeit Autobahn: 6 min.
- Fahrzeit Hauptbahnhof: 10 min.
- Fahrzeit Flughafen: 25 min.
- Straßenbahn: Linie 7, 13, 1, 9Haltestelle Dürener Straße/ Gürtel/ Aachener Str./ Gürtel
- Bus: Linie 136
- Autobahn: A4 Richtung Aachen und Köln Ost, Anbindung an A1 (Kreuz Köln West)

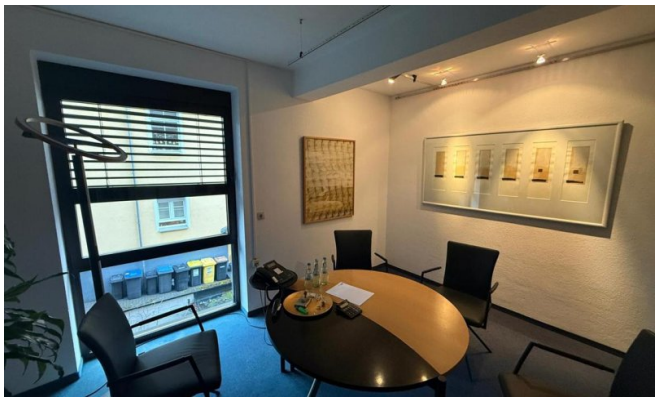
Sonstiges

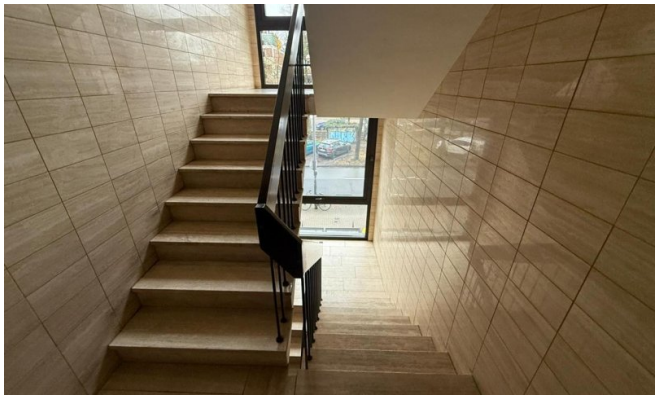
Sie haben noch nicht das richtige gefunden? Sprechen Sie uns an und lassen Sie uns die Arbeit machen. Gemeinsam finden wir Ihre Wunschimmobilie und beraten Sie gerne bei Ihrer Anmietung.
Der guten Ordnung halber, möchten wir Sie darauf aufmerksam machen, dass im Falle eines Vertragsabschlusses, bei nicht als provisionsfrei gekennzeichneten Objekten eine 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 einsehen.

Dederichs
& Göttlicher
Immobilien GmbH

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 Energieausweise vor.

Dederichs
& Göttlicher
Immobilien GmbH





Dederichs
& Göttlicher
Immobilien GmbH

Dederichs
& Göttlicher
Immobilien GmbH

Grundriss (Grundriss)

Dederichs
& Göttlicher
Immobilien GmbH

Ansprechpartner

Heiko Göttlicher
Dederichs & Göttlicher Immobilien GmbH
Hildeboldplatz 21
50672 Köln

Zentrale	+49 221 99044996
Mobil	+49 170 8700312