

## Im Alleinauftrag! Büro mit Terrasse vis a vis zum Gerling Quartier



Objekt: 5538#Njh8qJ

### Preise & Kosten

Mieter-Provision	Ja
Provisionshinweis	provisionspflichtig, siehe Allgemeine Geschäftsbedingungen
Mietpreis pro m <sup>2</sup>	19,50 € (m <sup>2</sup> )
Nebenkosten von	4 €

### Angaben zur Immobilie

Bürofläche	125 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Baujahr	1950
Zustand des Objektes	Modernisiert
Verfügbar ab	kurzfristig bzw. nach Vereinbarung

## Ausstattung

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Fernwärme
Aufzug	Personenaufzug
DV-Verkabelung	Ja

## Objektbeschreibung

Die angebotene Büroeinheit in der Von-Werth-Straße 9–13 überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Arbeitsumfeld. Insgesamt stehen drei gut geschnittene Büroräume zur Verfügung, die sowohl als Einzel- oder Teambüros als auch in kombinierter Nutzung optimal funktionieren.

Ergänzt wird die Fläche durch eine separate Küche, die sich ideal als Aufenthalts- und Kommunikationsbereich für Mitarbeiter eignet und Raum für entspannte Pausen oder kurze Abstimmungen bietet.

Der moderne Bodenbelag in Holzoptik schafft eine warme, zeitgemäße Atmosphäre und verbindet ansprechendes Design mit hoher Alltagstauglichkeit.

Ein besonderes Highlight ist die zur Einheit gehörende Terrasse. Sie bietet einen attraktiven Außenbereich mitten in der Stadt – ideal für kurze Auszeiten, informelle Meetings oder als zusätzlicher Mehrwert für das Team im Arbeitsalltag.

Stellplätze können bei Bedarf in den umliegenden öffentlichen Tiefgaragen angemietet werden. Die hervorragende Innenstadtlage mit vielfältiger Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten und optimaler Verkehrsanbindung rundet das Angebot ab.

## Lage

- Stadtteil: Neustadt-Nord
- Nahversorgung: Restaurants, Bistros, Geschäfte des täglichen Bedarfs
- Fußweg öffentl. Verkehr: 4 min.
- Fahrzeit Autobahn: 6 min.
- Fahrzeit Hauptbahnhof: 4 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

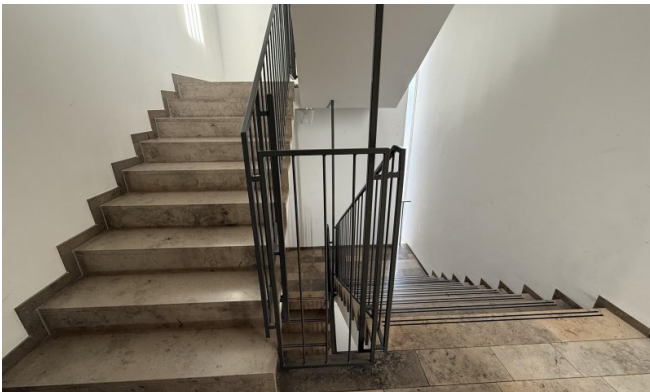
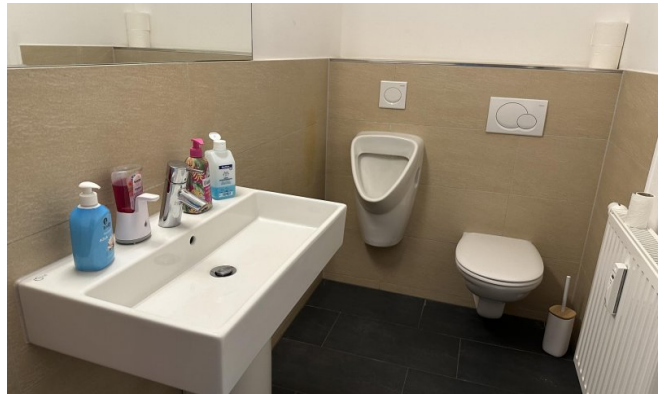
Sie haben noch nicht das Richtige gefunden? Sprechen Sie uns an und lassen Sie uns die Arbeit machen.

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.







## **Ansprechpartner**

Heiko Göttlicher  
Dederichs & Göttlicher Immobilien GmbH  
Hildeboldplatz 21  
50672 Köln

Zentrale  
Mobil

+49 221 99044996  
+49 170 8700312