

## Ladenfläche in zentraler Lage mit Lagermöglichkeiten



### Objekt: 7072#TXzez

#### Preise & Kosten

Mieter-Provision	Ja
Provisionshinweis	provisionspflichtig, siehe Allgemeine Geschäftsbedingungen
Mietpreis pro m <sup>2</sup>	11,- € (m <sup>2</sup> )
Anzahl Freiplatz	3

#### Angaben zur Immobilie

Ladenfläche	195 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	95 m <sup>2</sup>
Anzahl Stellplätze	3
Baujahr	1980
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	kurzfristig bzw. nach Vereinbarung

## Ausstattung

Räume veränderbar	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatzart	Freiplatz

## Objektbeschreibung

Diese Gewerbeeinheit befindet sich auf der Berliner Straße und bietet eine großzügige, helle Ladenfläche, die sich ideal für Einzelhandel oder andere gewerbliche Nutzungen eignet. Die Verkaufsfläche ist lichtdurchflutet und bietet viel Raum für eine flexible Gestaltung.

Zusätzlich zur Ladenfläche gibt es zwei separate Büros, die auf unterschiedlichen Ebenen liegen. Diese Büroräume sind perfekt für administrative Tätigkeiten oder als Rückzugsort für vertrauliche Gespräche geeignet. Ein offener Küchenbereich, ebenfalls auf einer der oberen Ebenen gelegen, bietet die Möglichkeit, Pausen zu genießen oder Kunden zu bewirten.

Im Keller befinden sich geräumige Lagerflächen, die durch eine breite interne Treppe bequem erreichbar sind. Diese Lagermöglichkeiten bieten ausreichend Platz für Waren und Materialien, die nicht unmittelbar im Verkaufsraum benötigt werden. Bei Bedarf können weitere Lagerflächen hinzugemietet werden.

Vor der Tür stehen drei Stellplätze zur Verfügung und es besteht die Möglichkeit, weitere Stellplätze im Hof anzumieten. Ergänzt wird die Gewerbeeinheit durch zwei getrennte WC-Anlagen, die sowohl für Mitarbeiter als auch für Kunden zugänglich sind. Diese funktionale Raumaufteilung und die gute Ausstattung machen die Einheit zu einer praktischen und vielseitigen Nutzungsmöglichkeit.

## Lage

- Stadtteil: Berliner Straße 306, 51061 Köln
- Nahversorgung: Restaurants, Imbiß, Geschäfte des täglichen Bedarfs
- Fußweg öffentl. Verkehr: 5 min.
- Fahrzeit Autobahn: 4 min.
- Fahrzeit Hauptbahnhof: 10 min.
- Fahrzeit Flughafen: 15 min.
- Straßenbahn: Linien 4, Haltestelle Im Weidenbruch
- Bus: Linien 104,156,155,260,434
- Autobahn: A3 Richtung Oberhausen und Frankfurt am Main, A4 Richtung Gummersbach, Olpe

## Sonstiges

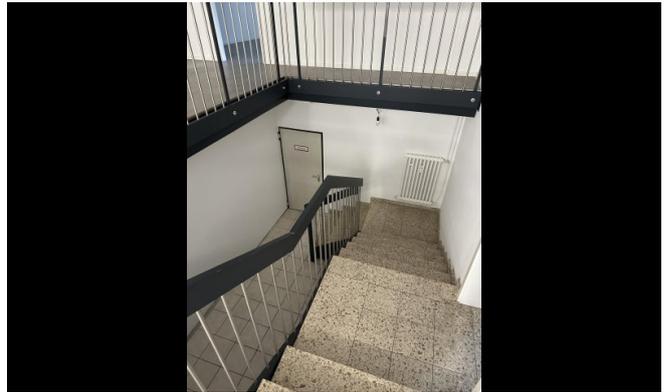
Sie haben noch nicht das Richtige gefunden? Sprechen Sie uns an und lassen Sie uns die Arbeit machen. Gemeinsam finden wir Ihre Wunschimmobilie und beraten Sie gerne bei Ihrer Anmietung.

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

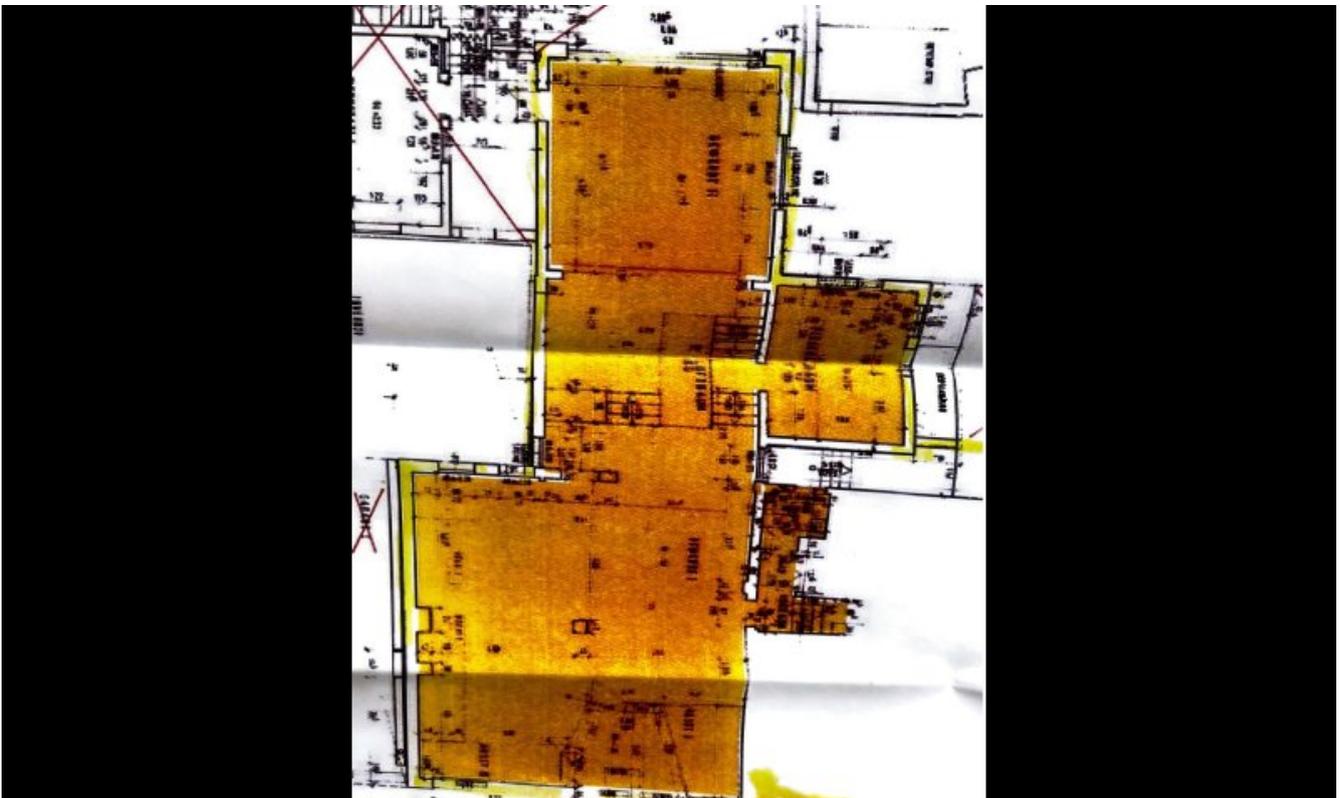
Energieeinsparverordnung ihre Gültigkeit erlangt hat. Nach den Paragraphen 16 und 16a EnEV sind die Vermieter/Verkäufer bei der Vermarktung von Immobilien dazu verpflichtet, den Energieausweis der Immobilie auszuhändigen und die energetischen Kennwerte mit in die Inserate aufzunehmen. Bei all unseren inserierten Immobilien haben wir nachweislich darauf aufmerksam gemacht. Sollten die erforderlichen Kennzahlen nicht angegeben sein, liegt uns noch kein Energieausweise vor.







Untergeschoss (Grundriss)



Erdgeschoss Multilevel (Grundriss)



## **Ansprechpartner**

Sven Dederichs  
Dederichs & Göttlicher Immobilien GmbH  
Hildeboldplatz 21  
50672 Köln

Zentrale

+49 221 99044995