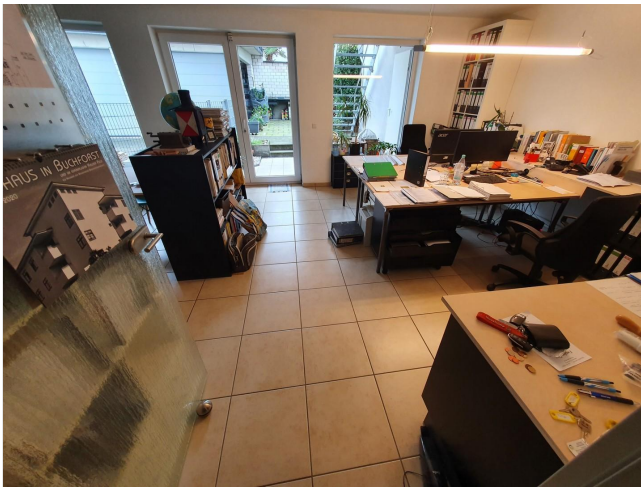


# Exposé

## Bürofläche in Köln

**Erdgeschoss, sehr gut geschnitten, Sonnenterrasse,  
ruhige Lage**



Objekt-Nr. **OM-314541**

### Bürofläche

Vermietung: **730 € + NK**

Ansprechpartner:  
Thilo Päßgen

51067 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2006	Übernahmedatum	01.01.2025
Etagen	4	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	150 €	Büro- /Praxisfläche	54,00 m <sup>2</sup>
Mietsicherheit	2.640 €	Gesamtfläche	54,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Helle und sehr gut geschnittener Büro-/Praxisraum.

Es handelt sich um eine Fläche von 54 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss, bestehend aus einem großen Raum von ca. 33 m<sup>2</sup> und Nebenräumen: Koch-/Teeküche, Tageslichtbad mit Wanne, Diele mit Abstellspind. Direkt an den Arbeitsraum angeschlossen ist eine 9 m<sup>2</sup> große Süd-Terrasse mit extra Abstellraum. Sämtliche Räume haben Fenster zur Belichtung und Belüftung.

Info zu den Fotos: Die Räume wurden bis 2022 als Büro genutzt, aktuell handelt es sich um Wohnungsnutzung.

## Ausstattung

Alle Räume haben Kunststofffenster (innen weiß) mit hochwertigem Wärmeschutzglas und Rollläden, die außer im Badezimmer mit einem Elektromotor ausgerüstet sind.

Alle Räume sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet und mit hochwertigen Bodenfliesen belegt.

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Vollbad

## Sonstiges

Zu den Flächen im Erdgeschoss gehört ein Abstellraum im Keller.

Außerdem steht im Kellergeschoss ein Wasch- und Trockenraum zur Verfügung.

Bezug ab 01.01.2024, ggfls. etwas früher möglich.

Bitte direkt bei der ersten Interessensbekundung angeben, ab wann die Anmietung für Sie in Frage kommt, welche gewerbliche Nutzung angestrebt wird und ob Sie in dem Bereich neu starten oder bereits tätig sind.

Die Einbauküche soll nach Möglichkeit übernommen werden.

Eine Garage kann ggfls. später angemietet werden.

## Lage

Köln-Holweide: Zentrallage im Kölner Vorort, Einkaufsmöglichkeiten aller Art bietet die Bergisch-Gladbacher-Straße quasi um die Ecke, 6 min. Fußweg zur Straßenbahnhaltestelle der Linien 3 und 18 die ca. 15-18 min bis ins Stadtzentrum benötigen.

Die Autobahnen A3 und A4 sind in ein paar Minuten Fahrtzeit zu erreichen.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	87,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Arbeitsraum

# Exposé - Galerie



Fensterfront



Terrasse mit Südausrichtung

# Exposé - Galerie



Tageslicht-Wannenbad



Diele mit Abstellraum

# Exposé - Galerie

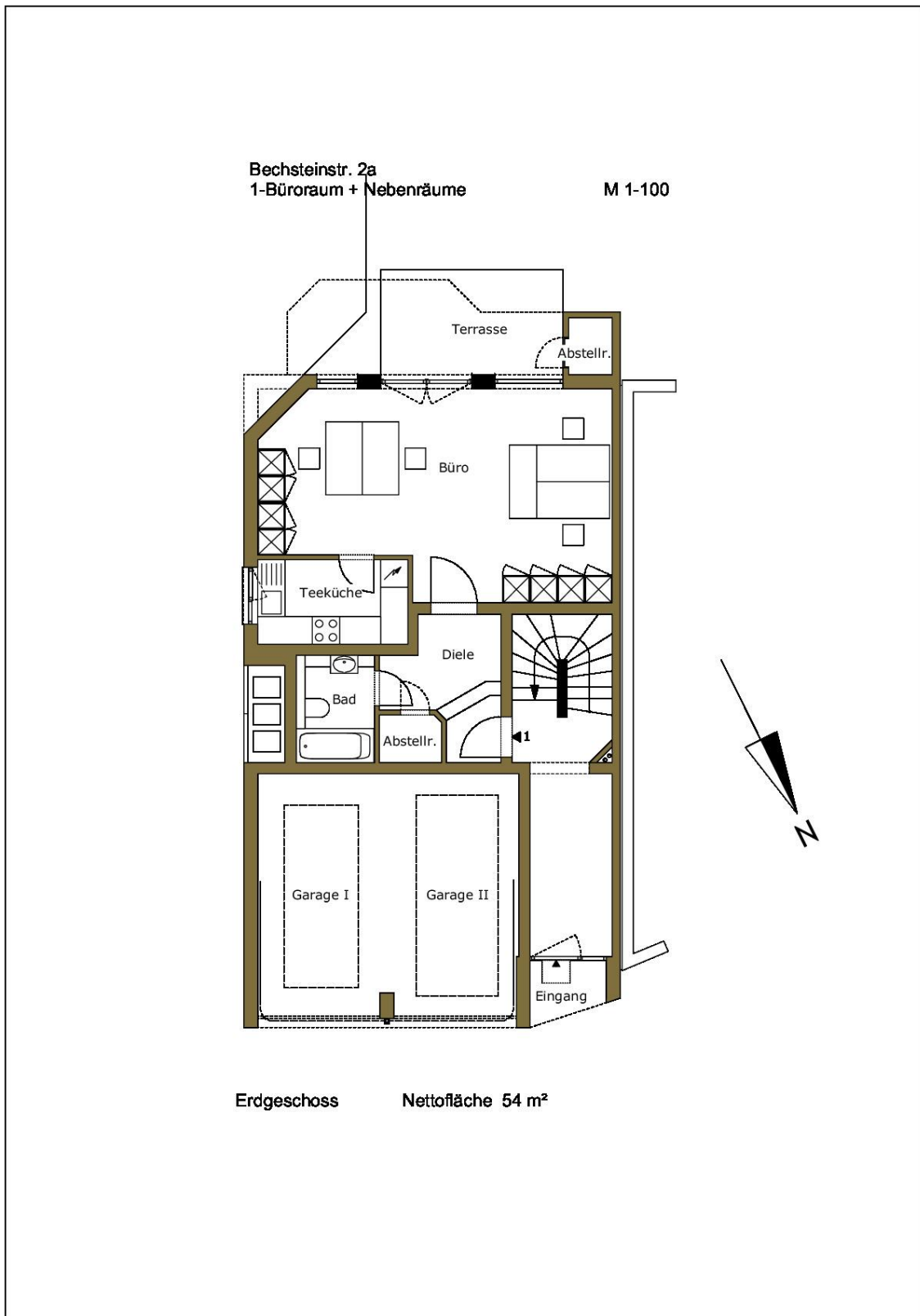


Küche



Straßenfront

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

