

# Exposé

## Bürofläche in Köln

### Gewerbeeinheit Köln Innenstadt



Objekt-Nr. **OM-319863**

### Bürofläche

Vermietung: **465 € + NK**

Ansprechpartner:  
Arian Ziesche

Kyffhäuser Str. 50  
50674 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1966	Zustand	gepflegt
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	100 €	Büro-/Praxisfläche	28,00 m <sup>2</sup>
Mietsicherheit	1.395 €	Gesamtfläche	28,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine gut geschnittene Gewerbeeinheit in einem gepflegten Wohn- und Geschäftshaus in der Kyffhäuser Straße 50, 50674 Köln. Das Gebäude bietet durch seine zentrale Lage in der Kölner Innenstadt eine hervorragende Erreichbarkeit für Geschäfts- und Gewerbetreibende.

Die angebotene Gewerbefläche befindet sich im Erdgeschoss des Hauses und umfasst ein helles Raumangebot. Die Fläche eignet sich für Büros, Praxen oder Verkaufsräume. Die Einheit wurde vor zwei Jahren umfassend renoviert und ist in einem modernen, ansprechenden Zustand.

Zusätzlich zur Fläche im Erdgeschoss gehört ein großer Kellerraum zur Einheit, der für Lagerzwecke oder als zusätzlicher Arbeitsraum genutzt werden kann. Ein WC befindet sich ebenfalls im Kellerbereich.

## Ausstattung

Renovierung: 2022 (Umfassende Renovierung der Gewerbeeinheit)

Zimmer: 1 Raum im Erdgeschoss

Heizung: Gas-Zentralheizung, sorgt für eine angenehme und effiziente Beheizung der Fläche

Keller: Großer Kellerraum, ideal für Lagerung oder zusätzliche Nutzung

WC: Ein WC im Kellerbereich sorgt für den nötigen Komfort

Fenster: Große Fensterfronten, die für viel Tageslicht und eine freundliche Atmosphäre sorgen

Bodenbelag: Der Boden in der Gewerbeeinheit ist mit pflegeleichtem Material ausgestattet und in einem modernen Zustand

Die Geschäftsausstattung kann nach Rücksprache mit dem aktuellen Mieter übernommen werden.

## Sonstiges

Staffelmiete und Mindestmietdauer:

Es wird eine Staffelmiete sowie eine Mindestmietdauer für das Objekt vereinbart:

Ab dem 01.12.2024 beträgt die Kaltmiete (netto) 465,00 €.

Ab dem 01.12.2025 beträgt die Kaltmiete (netto) 482,00 € (Erhöhung um 17 € bzw. 3,7%).

Ab dem 01.12.2026 beträgt die Kaltmiete (netto) 500,00 € (Erhöhung um 18 € bzw. 3,7%).

Ab dem 01.12.2027 endet der Vertrag, es sei denn, es wurden bis zum 31.07.2027 neue Bedingungen vereinbart.

## Lage

Das Objekt befindet sich in der Kyffhäuser Straße, einer ruhigen Seitenstraße im Herzen der Kölner Innenstadt, unweit des beliebten Zentrums rund um die Zülpicher Straße und den Rudolfplatz. Die Lage zeichnet sich durch eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr aus, mit diversen Bus- und Straßenbahnlinien, die in unmittelbarer Nähe verkehren. Der Kölner Hauptbahnhof ist nur wenige Minuten entfernt, ebenso wie die zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturellen Einrichtungen, die die Innenstadt zu bieten hat.

Diese zentrale Lage garantiert eine hohe Sichtbarkeit und Erreichbarkeit, sowohl für Kunden als auch für Mitarbeiter.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	65,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergieverbrauch Wärme	44,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Gewerbefläche