

Exposé

Bürofläche in Pulheim

Zentraler Büroraum/Studioraum in Brauweiler - Kernsaniert, mit Fußbodenheizung & Gemeinschaftsküche



Objekt-Nr. OM-325614

Bürofläche

Vermietung: **1.000 € + NK**

Ansprechpartner:
Hasan Yildirim

Langgasse 2b
50259 Pulheim
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahmetermin	01.05.2025
Energieträger	Strom	Zustand	saniert
Nebenkosten	50 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	50 €	Büro-/Praxisfläche	18,60 m ²
Mietsicherheit	2.400 €	Gesamtfläche	18,60 m ²
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Vermietet wird ein frisch kernsanierter Gewerberaum mit 18,60 m², gelegen im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses im Zentrum von Pulheim Brauweiler. Der Raum bietet ideale Bedingungen für verschiedenste gewerbliche Nutzungen und ist voraussichtlich ab Ende April/Anfang Mai bezugsfertig.

Details:

Gemeinschaftsküche: Eine moderne Küche, die Sie gemeinsam mit dem Eigentümer der zweiten Gewerbefläche nutzen können.

Privater Eingang: Separater Zugang über den Hinterhof, der Privatsphäre und diskreten Kundenzugang ermöglicht.

Parkmöglichkeiten: Bequeme Parkplätze in unmittelbarer Nähe.

Zentral gelegen: Hervorragende Lage mitten im Herzen von Brauweiler – ideal für Kundschaft und Laufkundschaft.

Neuzustand: Der Raum wird in komplett modernisiertem Zustand übergeben.

Dieses Angebot richtet sich an Unternehmer, die einen kompakten, hochwertigen Raum in bester Lage suchen. Die zweite Gewerbefläche wird vom Eigentümer selbst genutzt, wodurch eine angenehme Nachbarschaft entsteht.

Ausstattung

Ausstattung & Highlights:

Fußbodenheizung: Für maximalen Komfort, gerade in der kalten Jahreszeit.

Gemeinschaftsküche: Moderne Küche zur gemeinschaftlichen Nutzung mit dem Eigentümer der zweiten Gewerbefläche.

Privater Eingang: Separater Zugang über den Hinterhof – ideal für Privatsphäre und direkten Kundenzugang.

Parkmöglichkeiten: Zahlreiche Parkplätze in unmittelbarer Nähe.

Top-Lage: Zentral in Pulheim Brauweiler gelegen, mit bester Anbindung und Sichtbarkeit.

Neuwertig: Der Raum wird nach umfassender Kernsanierung in einem exzellenten Zustand übergeben.

Dieser Raum eignet sich hervorragend für Unternehmer, die eine kompakte und komfortable Gewerbefläche in zentraler Lage suchen. Die zweite Gewerbefläche im Gebäude wird vom Eigentümer selbst genutzt, was eine angenehme Nachbarschaft gewährleistet.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Vorteile der Lage:

Zentrale Erreichbarkeit: Direkt im Herzen von Brauweiler gelegen, mit kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen und einer hervorragenden Infrastruktur.

Attraktives Umfeld: Umgeben von Einzelhandel, Cafés und Restaurants, die für eine belebte und angenehme Atmosphäre sorgen.

Verkehrsanbindung: Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie kurze Wege zu den Autobahnen und umliegenden Städten wie Köln und Pulheim.

Parkmöglichkeiten: Zahlreiche Parkplätze in der unmittelbaren Umgebung erleichtern den Zugang für Kunden und Mitarbeiter.

Pulheim Brauweiler ist ein florierender Ortsteil, der eine perfekte Mischung aus Tradition und Moderne bietet. Die zentrale Lage des Gebäudes garantiert optimale Sichtbarkeit und Zugänglichkeit für Ihre Kunden.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	70,00 kWh/(m ² a)
Endenergiebedarf Wärme	80,00 kWh/(m ² a)