

## Hochwertige EG-Fläche in attraktiver Lage auf der Luxemburger Straße



### Objekt: 7089#TXzez

#### Preise & Kosten

Mieter-Provision	Ja
Provisionshinweis	provisionspflichtig, siehe Allgemeine Geschäftsbedingungen
Mietpreis pro m <sup>2</sup>	10,- € (m <sup>2</sup> )
Anzahl Freiplatz	2
Nebenkosten von	3,- €

#### Angaben zur Immobilie

Bürofläche	170 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	8 m <sup>2</sup>
Anzahl Stellplätze	2
Baujahr	2002

Zustand des Objektes	Nach Vereinbarung
Verfügbar ab	ab Februar 2025 bzw. nach Vereinbarung

### Energieausweis

Gebäudeart	Gewerbeimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Baujahr lt. Energieausweis	2002
Primärenergieträger	Fernwärme
Stromverbrauchskennwert kWh/(-a)	383.00
Heizenergieverbrauchskennwert kWh/(-a)	1033.00

### Ausstattung

Heizungsart	Fernheizung
Befuerung	Fernwärme
Aufzug	Personenaufzug
Stellplatzart	Freiplatz
Barrierefrei	Ja

## Objektbeschreibung

Die verfügbare Erdgeschossfläche liegt in einem Gebäude, das im Jahr 2002 erbaut wurde und kürzlich einer umfassenden Renovierung unterzogen wurde. Die Decken wurden im Loft-Stil offen gestaltet und mit modernen Kabelkanälen versehen. Der Boden ist mit großformatigen Fliesen belegt, die dem Raum ein zeitgemäßes Aussehen verleihen.

Die Räumlichkeiten sind geräumig und vielseitig nutzbar. Große Fenster gewährleisten eine ausgezeichnete Beleuchtung und tragen zu einer angenehmen Atmosphäre bei. Die offene Raumgestaltung bietet viel Freiraum für individuelle Konzepte und Ideen. Aus unserer Sicht eignet sich die Fläche ideal für Agenturen, die einen hohen Stellenwert auf Kommunikation legen. Der barrierefreie Zugang macht das Objekt zudem für alle Kunden problemlos zugänglich.

Neben den zwei Parkplätzen bietet die Immobilie weitere Annehmlichkeiten wie eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung.

## Lage

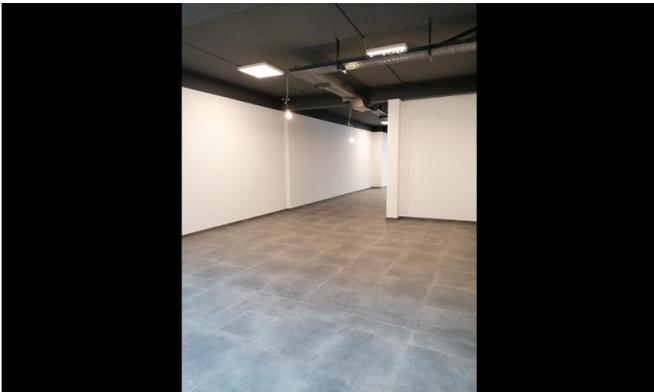
- Stadtteil: Altstadt Süd
- Nahversorgung: Restaurants, Cafés, Geschäfte des täglichen Bedarfs
- Fußweg öffentl. Verkehr: 4 min.
- Fahrzeit Autobahn: 8 min.
- Fahrzeit Hauptbahnhof: 8 min.
- Fahrzeit Flughafen: 25 min.
- Straßenbahn: Linie 12, 15, 16, 18 Haltestelle Barbarossaplatz und Eifelwall
- Autobahn: A57 Richtung Düsseldorf, Anbindung Kreuz Köln-Nord Richtung Koblenz und Dortmund

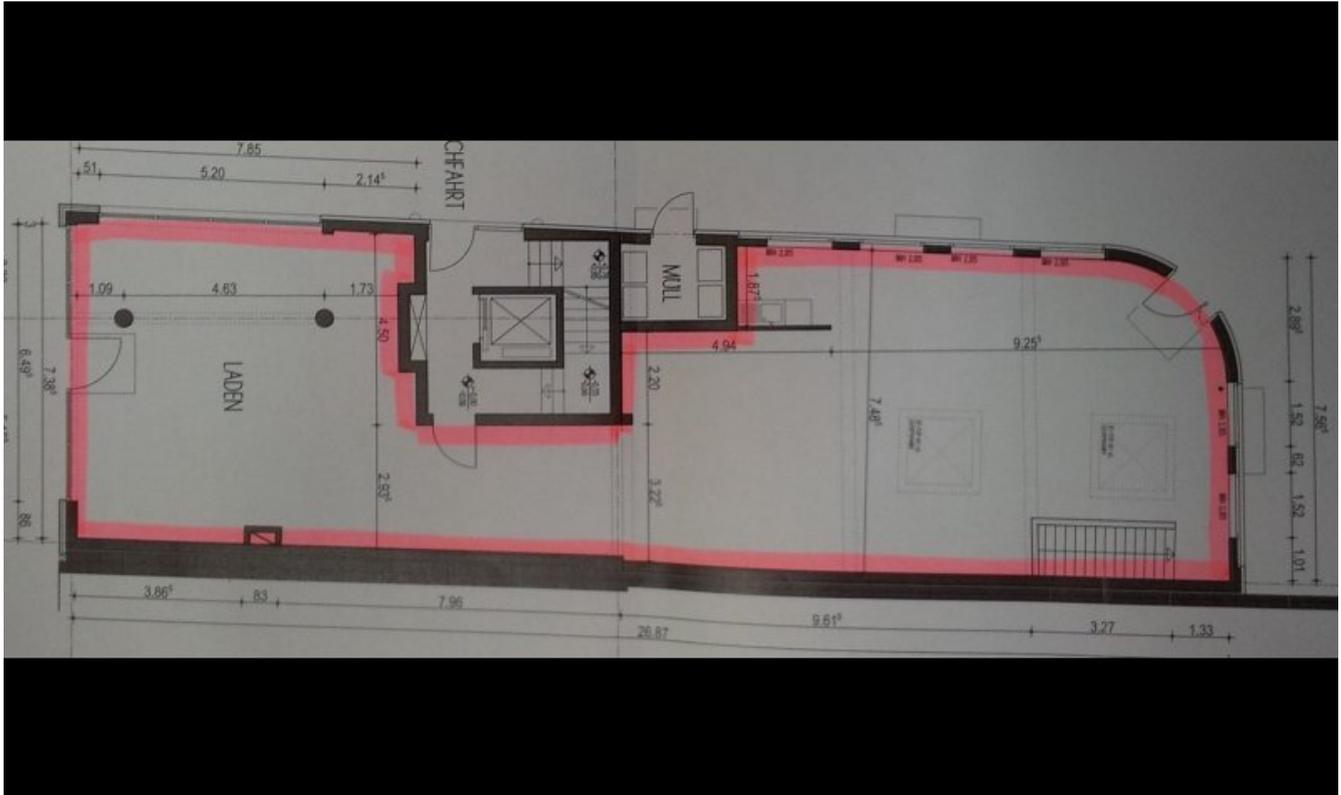
## Sonstiges

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.





Grundrissplan (Grundriss)

## **Ansprechpartner**

Sven Dederichs  
Dederichs & Göttlicher Immobilien GmbH  
Hildeboldplatz 21  
50672 Köln

Zentrale

+49 221 99044995