

## Ladenlokal in bester Lage Ehrenfeld

50825 Köln, Ladenlokal zur Miete

Objekt ID: 3267



## Ladenlokal in bester Lage Ehrenfeld

Objekt ID	3267
Objekttypen	Einzelhandel, Ladenlokal
Adresse	(Ehrenfeld) 50825 Köln
Lage	1a
Etagen im Haus	1
Nutzfläche ca.	23,85 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	383,40 m <sup>2</sup>
Ladenfläche ca.	210,51 m <sup>2</sup>
Lagerfläche ca.	147,80 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche ca.	210,51 m <sup>2</sup>
Fensterfront	6 m
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1905
Letzte Modernisierung	2021
Zustand	modernisiert
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Denkmalgeschützt, Fliesenboden
Provisionspflichtig	Ja
Mieterprovision (gewerblich)	3,57 MM Maklerhonorar: Unsere Maklerhonorar für den Nachweis oder die Vermittlung eines Mietvertrages beträgt bei einer Vertragslaufzeit von bis zu 5 Jahren Dauer 3,57 Monatsmieten incl. 19 % MwSt.. Bei einer Vertragslaufzeit von 5 Jahren und mehr beträgt die Courtage 4,76 Monatsmieten incl. 19 % MwSt.



## Objektbeschreibung

Das Ladenlokal ist technisch und brandschutztechnisch auf dem neuesten Stand und befindet sich in 1A Lage von Köln OT Neu- Ehrenfeld.

Ideal für kleinen Drogeriemarkt!

Keine Gastronomie -Kein Lebensmittelhandel !

Aufteilung der Gesamtfläche nach GIF:

Verkaufsfläche: 210,51

Nutzfläche: 23,85

Lagerfläche: 147,80

Kaution: 3 Monatsnettomieten als Sicherheitsleistung an den Vermieter / alternativ Bankbürgschaft

## Ausstattung

Die Highlights auf einen Blick:

Hausart: Wohn-/Geschäftshaus unter Denkmalschutz

Etagenart: Ladenlokal im Erdgeschoß + Lagerfläche im Untergeschoss

Gewerbefläche: Gesamt 383, 40

Ladenfläche: 210,51

Nutzfläche: 23,85

Lagefläche: 147,80

Bezugsfrei ab: Nach Vereinbarung

Fensterfront: ca. 6 m

Heizung: Gaszentralheizung, Baujahr 2019

Böden: Fliesenböden

Deckenhöhe: zw. 3,11 bis 3,53 m

Personalraum: mit Küchenanschluss vorhanden

WC: 1 für Personal

Neue Einbauten in 2021

- Automatiktür
- Wärmeschleier
- Klima- und Lüftungsanlage
- Kabel für Alarmanlage EMA
- gesamte Elektrik- Netzverkabelung
- Brandmeldeanlage
- Entrauchungsanlage
- F 90 Feuerschutzklasse
- Brandschutztüren



- energetische Flachdachsanieuerung in 2014
- Lastenaufzug vorhanden im EG zum UG

## Sonstiges

Capital Makler-Kompass 2021: immomaxX ist bundesweit führender Immobilienmakler

Das Wirtschaftsmagazin Capital vergleicht im "Capital Makler-Kompass 2021" die Leistungen von Immobilienmakler-Unternehmen in Deutschland. In 68 Städten erhielt immomaxX beeindruckende Höchstnote von Fünfsterne-Bewertungen. immomaxX belegt damit den Spitzenwert und ist bundesweit führender Immobilienmakler.

Quelle: Capital, Ausgabe 10/2021, Verlag: Gruner + Jahr AG & Co KG



## Lage

Neuehrenfeld \*\*, Einwohner 34.034. mittlere Wohnlage zwischen Subbelrather Straße, Innerem Grüngürtel, Friedhof Melaten und Äußerer Kanalstraße. DB 35,36. (Bahnhof Ehrenfeld), Stadtbahn 3,4,13 (Venloer Straße/Gürtel), Stadtbahn 5 (Subbelrather Straße/Gürtel), Buslinie 137,139,141 und 142.

Es besteht gute Autobahnanbindung in fast alle Richtungen.

Neuehrenfeld ist geprägt durch seine großbürgerlichen Wohnstraßen mit gut erhaltenen, sanierten und repräsentativ Altbauten. Einkaufsmöglichkeiten, kleine Geschäfte, Kaffee und Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel sind Fußläufig zu erreichen.

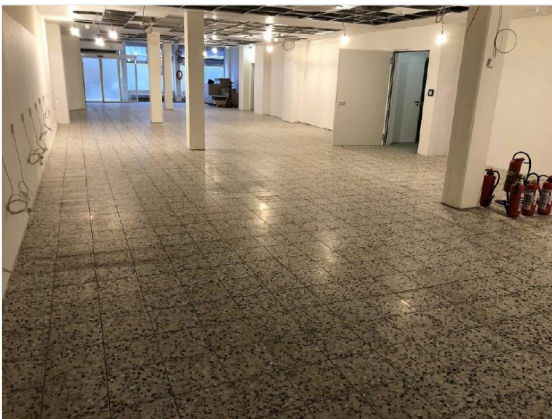




Aussenansicht



Umgebung



Erdgeschoss

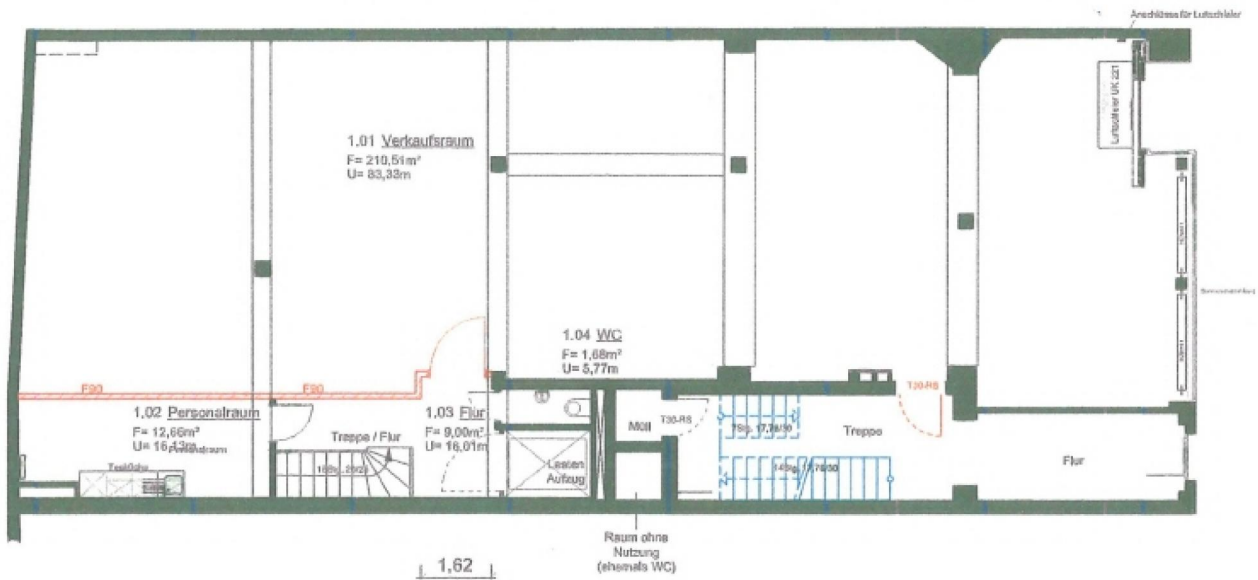


Erdgeschoss



## Grundriss

Grundriss\_EG



Flächenberechnung nach DIN 277:

1.01 Verkaufsraum	210,51
1.02 Personalraum	12,66
1.03 Flur	9,00
1.04 WC	1,68

Gesamt 233,85

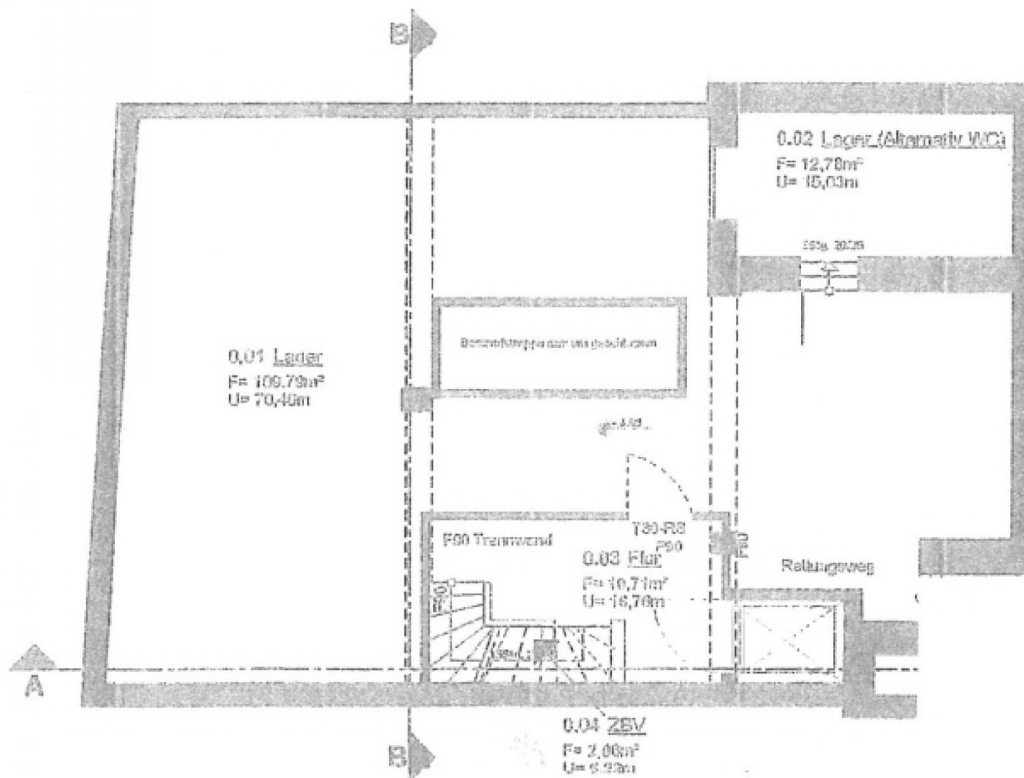
Flächenberechnung nach GIF:

Erdgeschoss 235,60



## Grundriss

Grundriss\_UG



### Flächenberechnung nach DIN 277:

0.01 Lager	109,79
0.02 Lager	12,78
0.03 Flur	10,71
0.04 ZBV	2,06

Gesamt 135,34

### Flächenberechnung nach GIF:

Lagerfläche 147,80

