

# Exposé

## Bürofläche in Köln

### Köln-Marienburg - Büro/Praxis im Souterrain einer Jugendstilvilla in bester Lage aus dem Jahr 1922



Objekt-Nr. OM-227770

#### Bürofläche

Vermietung: **810 € + NK**

Ansprechpartner:  
Hilcor GmbH & Co. KG  
Telefon: 0221 9347900

50968 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1922	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Energieträger	Gas	Etage	Keller
Nebenkosten	175 €	Büro-/Praxisfläche	54,00 m <sup>2</sup>
Heizkosten	100 €	Gesamtfläche	54,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	275 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	3.856 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Jugendstilvilla in bester Lage Marienburgs aus dem Jahr 1922

Die Bürofläche befindet sich im Souterrain / Untergeschoss.

Sie erwartet ein großer Raum. Ein kleiner Empfangsraum, eine Diele/Flur und die große Terrasse werden mit einer weiteren Mietpartei geteilt und sind anteilig in der Miete enthalten. Eine Pantryküche steht zur Verfügung, sowie ein innenliegendes Bad mit Badewanne.

Die Kaltmiete beträgt je m<sup>2</sup> 15,00 EUR netto und die Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung 5,00 EUR netto. Die Miete beträgt netto 1.080,00 EUR zzgl. Mehrwertsteuer (brutto) 1.285,20 EUR.

Die Kautions beträgt drei Bruttomiete 3.855,60 EUR.

## Ausstattung

> exklusives Bürohaus

> Bürofläche in denkmalgeschützter und voll renovierter Büro Villa mit dekorativ gestalteten Treppenhaus inklusive Gemäldesammlung

> Angeschlossen an Wachdienst

> grosse Grünanlage zur Verbesserung der Standortklimas

> Hausverwaltung im Gebäude

> auf Wunsch Paket- und Postdienst-Annahme etc.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse

## Sonstiges

Die Büro-/Praxisfläche wird offiziell zum September 2026 frei.

Die aktuellen Mieter können sich einen vorzeitigen Auszug nach Absprache vorstellen.

Bei den Konditionen handelt es sich um Nettopreise.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Hilcor GmbH & Co. KG

Robert-Heuser-Str. 15 • 50968 Köln

Tel. 0221 / 93 47 90-16

## Lage

Bestlage Marienburg, hervorragende verkehrstechnische Anbindung.

Parkmöglichkeiten in der Straße ausreichend vorhanden.

ÖPNV:

> nächste Straßenbahnhaltestellen "Köln Marienburg Heinrich-Lübke-Ufer"

oder "Köln Marienburg Bayenthalgürtel" - U16 / U17

> nächste Bushaltestelle "Köln Marienburg Südpark" BUS 106

ca. Objekt ca. 800 m vom AB Köln Süd entfernt

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

