

# Exposé

## Bürofläche in Köln

**2 helle Büro-/Praxisräume im Souterrain plus Teeküche und WC, sehr gut geschnitten, teilrenoviert**



Objekt-Nr. OM-415842

### Bürofläche

Vermietung: **470 € + NK**

Ansprechpartner:  
Thilo Päffgen

Petersenstr. 42  
51109 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1970	Zustand	renoviert
Etagen	4	Etage	Keller
Energieträger	Gas	Büro-/Praxisfläche	40,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	130 €	Gesamtfläche	40,00 m <sup>2</sup>
Mietsicherheit	1.400 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Es handelt sich um 40qm Büro-/Praxisräume mit separatem Eingang im Souterrain eines Wohnhauses, Baujahr 1970, exzellent geschnitten, bestehen aus folgenden flexibel nutzbaren Räumen: z.B. 1x Empfangs-/Besprechungsraum und 1x Behandlungs-/Büroraum, separate große Teeküche mit Waschbecken und WC mit Zugang vom Treppenhaus.

Folgende Dinge werden renoviert:

Alle Wände und Decken werden weiß gestrichen, alle Türen weiß lackiert.

In der Teeküche wird im Anschluss ein Design-Vinyl verlegt.

Eine Einbauküche ist nicht vorhanden.

Anmietung ab 01.01. möglich.

## Ausstattung

Alle Räume haben weiße Kunststofffenster mit hochwertigen, wärmedämmenden Isolierglasscheiben.

Folgende Dinge werden renoviert:

Alle Wände und Decken werden weiß gestrichen, alle Türen weiß lackiert.

In der Teeküche wird im Anschluss ein Design-Vinyl verlegt.

### Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Gäste-WC

## Sonstiges

Die vor Ort Besichtigung ist notwendig, ebenso Selbstauskunft, positive Schufa und BWA mind. der letzten drei Monate.

Öffentliche und kostenfreie Parkmöglichkeiten sind in der Petersenstraße vorhanden, eine Einzelgarage kann ggfs. später angemietet werden, aktuell sind alle Garagen vermietet.

## Lage

Das Dreifamilienhaus mit Gewerberaum im Souterrain liegt in einer ruhigen Nebenstraße im reinen Wohngebiet des Ortskerns Köln-Brück mit kurzen Wegen zu allen Einkaufsmöglichkeiten und ca. 2 Minuten zur KVB-Haltestelle Brücker Mauspfad. Von dort aus gelangen Sie mit der Bahnlinie 1 innerhalb von ca. 15 Minuten zur Stadtmitte.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	999,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergieverbrauch Wärme	102,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Büro/Behandlung

# Exposé - Galerie



Empfang/Besprechung



Blick ins Grüne



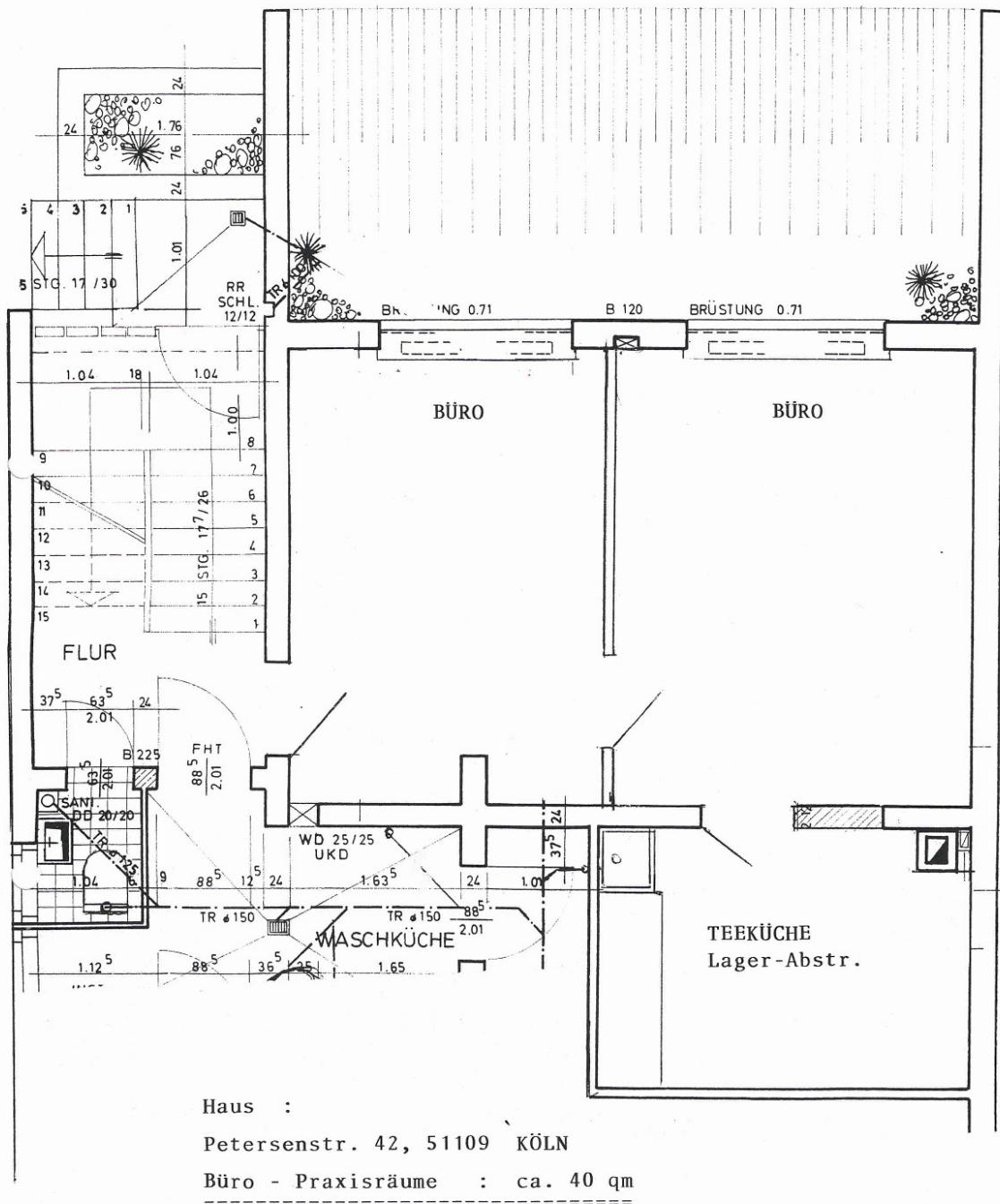
WC

# Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Grundrisse



Haus

Petersenstr. 42, 51109 KÖLN

Büro - Praxisräume : ca. 40 qm