

Exposé

Bürofläche in Köln

**Köln-Marienburg exklusive Bürofläche - Ihre neue
Business-DNA: Stil. Ruhe. Exzellenz.**



Objekt-Nr. OM-428077

Bürofläche

Vermietung: **auf Anfrage + NK**

Ansprechpartner:
Hilcor GmbH & Co. KG - Herr Christian Rörig

50968 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1922	Etage	2. OG
Etagen	2	Büro-/Praxisfläche	75,00 m ²
Energieträger	Gas	Gesamtfläche	75,00 m ²
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Stilvoll arbeiten in bester Lage von Köln-Marienburg

Repräsentative Bürofläche in einer Jugendstilvilla (Baujahr 1922)

In einer eindrucksvollen Jugendstilvilla aus dem Jahr 1922 erwartet Sie eine besondere Büroeinheit im 2. Obergeschoss / Dachgeschoss – ideal für Unternehmen, die Wert auf Ruhe, Stil und eine repräsentative Geschäftsadresse legen.

Diese Fläche eignet sich hervorragend für:

- > Start-ups mit Fokus auf konzentriertes Arbeiten
- > Beratende Berufe (z. B. Consulting, Coaching, Architektur, Ingenieurwesen)

Agenturen, IT- und Kreativbüros

> Dienstleister mit wenig Laufkundschaft und Anspruch an ein hochwertiges Umfeld

Büroeinheit 2. OG links – ca. 75 m²

Die Einheit überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und besondere Atmosphäre:

- ein einladender Empfangsraum
- das Terrassenzimmer mit großzügiger Dachterrasse zur Alleinnutzung
- ein weiterer, ruhiger Raum mit Blick in den Garten
- ein Dachstudio als Pausen-, Kreativ- oder Rückzugsbereich
- Pantryküche
- WC mit Tageslicht

Die Räume wurden durch einen Malerbetrieb frisch in Weiß gestrichen und präsentieren sich hell, gepflegt und sofort bezugsfähig.

Die Kombination aus Altbaucharme, ruhiger Lage und Dachterrasse schafft ein Arbeitsumfeld, das Motivation und Professionalität gleichermaßen fördert – perfekt für Teams, die Wert auf Qualität statt Publikumsverkehr legen.

Optionale Erweiterung

Bei Bedarf kann zusätzlich folgende Einheit angemietet werden:

Büroeinheit rechts – ca. 41 m²

> zwei weitere Büroräume

> separates WC

Ideal als Erweiterungsfläche für wachsende Teams, separate Projektbereiche oder zusätzliche Besprechungsräume.

Preis auf Anfrage

Gerne stellen wir Ihnen diese besondere Bürofläche im Rahmen einer persönlichen Besichtigung vor. Hier verbinden sich repräsentatives Arbeiten, Ruhe und unternehmerische Perspektive auf stilvolle Weise.

Ausstattung

Ausstattung mit Charakter – stilvoll arbeiten in besonderem Ambiente

Diese Bürofläche überzeugt nicht nur durch ihre Lage, sondern vor allem durch ein Umfeld, das Professionalität, Stil und Wohlbefinden vereint.

Ihre Vorteile im Überblick:

- + Bürofläche in einer denkmalgeschützten, vollständig renovierten Villa
- + Repräsentatives, dekorativ gestaltetes Treppenhaus mit Gemäldesammlung
- + Helle Räume durch zahlreiche Fenster sowie eine großzügige Dachterrasse
- + Funktionale Pantryküche – einziehen und direkt starten
- + Hochwertiger Tretford-Teppich in Schwarz / Anthrazit
- + Frisch weiß gestrichene Wände und Decken
- + Anschluss an einen Wachdienst für zusätzliche Sicherheit
- + Großzügige Grünanlage zur Verbesserung des Standortklimas und für ein angenehmes Arbeitsumfeld
- + Hausverwaltung direkt im Gebäude – kurze Wege, schnelle Lösungen
- + Auf Wunsch Paket- und Postannahme-Service

Hier verbinden sich historischer Charme und moderne Funktionalität zu einem Arbeitsumfeld, das Eindruck hinterlässt – bei Ihnen, Ihrem Team und Ihren Geschäftspartnern.

Gerne laden wir Sie ein, sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst von der besonderen Atmosphäre dieser Immobilie zu überzeugen.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Dachterrasse, Einbauküche

Sonstiges

Kontakt – Wir freuen uns auf Sie

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns sehr auf Ihre Kontaktaufnahme.

Gerne stehen wir Ihnen während unserer Bürozeiten persönlich zur Verfügung:

Montag bis Donnerstag: 09:00 Uhr – 17:30 Uhr

Freitag: 09:00 Uhr – 15:00 Uhr

Telefonisch erreichen Sie uns unter 0221 / 934 7900.

Lassen Sie uns gemeinsam prüfen, ob diese besondere Bürofläche der passende Ort für Ihr Unternehmen ist. Bei einer persönlichen Besichtigung erleben Sie am besten, was diese Immobilie so einzigartig macht.

Hilcor GmbH & Co. KG

Christian Rörig

Lage

Bestlage in Köln-Marienburg – hervorragend angebunden, angenehm ruhig

Die Bürofläche befindet sich in absoluter Bestlage von Marienburg – einem der renommiertesten und zugleich angenehm ruhigen Standorte Kölns. Hier verbinden sich repräsentatives Arbeiten und hohe Lebensqualität auf ideale Weise.

Verkehrstechnisch sind Sie bestens angebunden:

- In nur einer Minute Fußweg erreichen Sie die Bushaltestelle „Köln Marienburg Südpark“ (Buslinie 106)

- Der Autobahnanschluss Köln-Süd liegt nur ca. 800 Meter entfernt

- Ausreichende Parkmöglichkeiten in der Straße sind vorhanden

Auch das Umfeld überzeugt: Der nahegelegene Südpark Köln bietet ideale Möglichkeiten für einen Spaziergang in der Mittagspause oder nach einem intensiven Arbeitstag – perfekt, um den Kopf freizubekommen und neue Ideen entstehen zu lassen.

Direkt am Park lädt das beliebte Bündchen am Südpark zu einem Cappuccino oder einem kleinen Snack ein – eine charmante Gelegenheit für informelle Gespräche oder eine kurze Auszeit im Grünen.

Diese Lage bietet somit nicht nur eine hervorragende Erreichbarkeit, sondern auch ein Arbeitsumfeld, das Produktivität und Wohlbefinden gleichermaßen fördert.

Infrastruktur:

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