

# Exposé

## Lager in Bergheim

### Renovierte Loft-/Atelierfläche mit Küche und Bad – 180 m<sup>2</sup> im Hinterhof, Bergheim-Paffendorf



Objekt-Nr. OM-454480

#### Lager

Vermietung: **650 € + NK**

Ansprechpartner:  
Kerem Menemenci  
Mobil: 0177 2051733

Glescher Str. 35  
50126 Bergheim  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1940	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	renoviert
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	180 €	Gesamtfläche	190,00 m <sup>2</sup>
Heizkosten	150 €	Lager-/Prod.fläches	190,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	330 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	1.950 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Loft / Kreativ- und Gewerbefläche im Hinterhof in Bergheim-Paffendorf – ca. 180 m<sup>2</sup>, renoviert, ab sofort

Im ruhigen Hinterhof eines Grundstücks in Bergheim-Paffendorf steht ab sofort eine frisch renovierte Immobilie mit Loft-Charakter zur Vermietung.

Die Fläche eignet sich ideal für kreative, handwerkliche oder gewerbliche Nutzungen – zum Beispiel als Atelier, Studio, Büro, Werkstatt, Showroom, Lager mit Büroanteil oder kombinierte Arbeitsfläche. Auch eine ergänzende, habitable Nutzung in geringem Umfang ist denkbar.

Die Immobilie bietet insgesamt ca. 180 m<sup>2</sup> Nutzfläche und überzeugt durch ihren offenen, vielseitig nutzbaren Grundriss.

Ausstattung:

- ca. 180 m<sup>2</sup> Fläche
- großzügiger Loft- / Hauptraum
- separate Küche
- Bad mit WC
- kleine Dachgeschoss-Ebene, ideal als Lager, Rückzugs- oder Arbeitsbereich
- renovierter Zustand
- ruhige Lage im Hinterhof
- ab sofort verfügbar

Die Fläche bietet viel Potenzial für Mieter, die eine besondere Immobilie mit Charakter suchen und ihre Nutzung individuell gestalten möchten.

Bei Interesse freuen wir uns über eine kurze Vorstellung Ihrer geplanten Nutzung und Ihrer Person bzw. Ihres Unternehmens.

## Ausstattung

- ✓ Großzügige, offene Fläche mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten (ca. 108m<sup>2</sup>)
- ✓ Separater Küchenraum mit allen notwendigen Anschlüssen
- ✓ Badezimmer mit WC & Dusche
- ✓ Hohe Decken & Loftcharakter für eine offene, kreative Atmosphäre
- ✓ Gute Anlieferungsmöglichkeiten
- ✓ Ruhig gelegen, da Zugang über Innenhof in zweiter Reihe
- ✓ Sehr gute Anbindung an öffentliche Infrastruktur: Regionalbahnhof (150m) & Bus (5m)

### Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Terrasse

## Lage

Bergheim-Paffendorf bietet eine ideale Infrastruktur für Gewerbetreibende. Dank der schnellen Anbindung an die Autobahnen A61 und A4 sowie an den öffentlichen Nahverkehr sind sowohl Köln als auch das Umland schnell erreichbar.

Mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung zu ÖPNV und Autobahnen (A61, A4) ist das Objekt bestens erreichbar – sowohl für den Individualverkehr als auch für Kunden und Lieferanten.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Stromverbrauchskennwert	211,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Heizenergieverbrauchskennwert	235,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

