

# Exposé

## Bürohaus in Köln

### Gewerbehaus mit 185qm im Zentrum von Köln Dellbrück



Objekt-Nr. OM-455582

### Bürohaus

Vermietung: **2.500 € + NK**

Ansprechpartner:  
Melis Kiliç

Bergisch Gladbacher Straße 1000  
51069 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Etagen	2	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	450 €	Büro-/Praxisfläche	100,00 m <sup>2</sup>
Mietsicherheit	7.500 €	Gesamtfläche	185,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	ab Datum	Stellplätze	1
Übernahmedatum	01.06.2026	Heizung	Zentralheizung
Zustand	modernisiert		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Attraktives Gewerbeobjekt im Zentrum von Köln-Dellbrück vielseitig nutzbar

Dieses großzügige und modern ausgestattete Gewerbeobjekt im Herzen von Dellbrück bietet ideale Voraussetzungen für verschiedenste Nutzungskonzepte ob Büro, Praxis, Dienstleistung oder Lager mit Kundenverkehr.

Auf insgesamt ca. 185 m<sup>2</sup> Nutzfläche überzeugt die Immobilie durch eine durchdachte Raumstruktur sowie eine hochwertige und funktionale Ausstattung.

Highlights im Überblick:

- Flexible Nutzungsmöglichkeiten für diverse Gewerbezwecke
- Zwei voll ausgestattete Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC
- Komplett gefliester Boden > pflegeleicht und langlebig
- Moderne Heizungsanlage & Doppelverglasung für effizienten Energieverbrauch
- Strukturierte EDV-Verkabelung für PC-Netzwerke und Serverbetrieb
- Vorbereitete Infrastruktur für Videoüberwachungssysteme
- Großzügiger Eingangsbereich (ca. 2,60 m Breite) ideal für Warenannahme
- Zufahrt für Anlieferung mit Fahrzeugen
- Kundenparkplätze direkt am Objekt

## Ausstattung

Starkstrom, DV-Verkablung, Parkplatz, stufenloser Zugang mit einer Breite von ca. 2,60m, Küche

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Lage & Umfeld:

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Dellbrück und profitiert von einer sehr guten Verkehrsanbindung. Eine direkte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Straßenbahn) ist fußläufig erreichbar. Zudem sind die Autobahnen A3 und A4 in kurzer Zeit erreichbar, was eine optimale Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz gewährleistet.

Das direkte Umfeld ist geprägt von einer lebendigen Infrastruktur: Verschiedene Geschäfte wie Schreibwarenläden, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen sowie weitere Dienstleister befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine hohe Kundenfrequenz.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

