

Top Gewerbeeinheit am Vorgebirgspark in Köln-Zollstock



Objekt: 0234711 | Homburger Str. 22-24 | 50969 Köln / Zollstock

ImmoNr	0234711	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Gesamtfläche	ca. 86 m ²	Endenergieverbrauch	95,8 kWh/(m ² a)
Anzahl Zimmer	3	Energieausweis gültig	07.02.2029
Bürofläche	ca. 86 m ²	bis	
Kaufpreis	230.000,00 €	Baujahr lt.	2008
Außen-Provision	5,95% inkl. 19% MwSt.	Energieausweis	
Objektyp	Bürofläche	wesentlicher	Erdgas leicht
Baujahr	1977	Energieträger	
Zustand	Neuwertig	Energieeffizienzklasse	C

Kind Immobilien-Kontor

Hildebertstr. 4
50858 Köln

Tel.: +49 177 33 66 410

jpkind@kindimmobilienkontor.de
www.kindimmobilienkontor.de/

Beschreibung

Die angebotene Gewerbeeinheit liegt im Erdgeschoss einer gepflegten Wohnanlage direkt am Vorgebirgspark in Köln-Zollstock. Urban gelegen, zentral erreichbar und dennoch direkt im Grünen.

Die derzeit als Kindertagesstätte genutzte Einheit ist attraktiv vermietet an zwei Mieter, die durch Genehmigung des Jugendamtes der Stadt Köln dort eine sog. KiTa betreiben.

Die Einheit verfügt über einen eigenen Zugang von der großzügigen Lobby des Hauses und ist momentan in 3 Räume zzgl. Küche, WC-Vorraum und WC aufgeteilt.

Der ursprüngliche Aufteilungsplan, der leicht wieder herzustellen ist, beherbergt bis zu 5 Büroräume.

Alle Räumlichkeiten sind sehr hell und geben alle den Blick ins Grüne frei.

Lage

Inmitten von Köln-Zollstock, am Vorgebirgspark liegt diese zu verkaufende Einheit. Diese 14 Hektar große Grünanlage stellt eine Verbindung zum Äußeren Grüngürtel her. Sie teilt sich auf in eine weitläufige Liegewiese sowie drei liebevoll gestaltete Sondergärten. Dazu gehört auch ein schöner Rosengarten. Ein kleiner Skatepark beherbergt Street-Elemente und eine vertikale Pipe. Auch fürs Basketballspielen gibt es eine ausgewiesene Fläche.

Wenn man den Höniger Weg entlang blickt, entdeckt man eine Fülle von Einkaufsmöglichkeiten und kulinarischen Verlockungen, die dazu einladen, erkundet zu werden. Gleichzeitig lockt die nahe gelegene Kölner Innenstadt mit ihrem Ruf nach grenzenlosem Shopping. Neben den praktischen Annehmlichkeiten wie Arztpraxen, öffentlichen Einrichtungen und Lebensmittelgeschäften findet man in der Umgebung von Zollstock auch eine Vielzahl

von Kindergärten sowie Grund- und weiterführende Schulen.

Die Fahrt in die pulsierende Kölner Innenstadt dauert nur etwa sieben Minuten von Ihrer eigenen Garage aus. Zusätzlich ist Zollstock dank seiner ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr besonders attraktiv. Die Stadtbahnlinie 12 und diverse Buslinien bieten komfortable Verbindungen in alle Himmelsrichtungen. Und für diejenigen, die lieber mit dem Auto unterwegs sind, sind die Autobahnen 4 und 555 über das Autobahnkreuz Köln-Süd problemlos erreichbar.

Es ist die harmonische Verbindung aus ruhigem Arbeiten im Grünen und der dennoch zentralen Lage, die diesen Standort zu einer der begehrtesten Lagen Kölns macht.

Ausstattung Beschreibung

Die Einheit wurde in 2022 für rd. 25.000€ renoviert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten, neu-

wertigen Zustand. Auch die Wohnanlage ist in einem sehr guten Zustand.

Sonstige Angaben

Der zum 01.08.2024 wegen Wechsel in der Mieterkonstellation beginnende Mietvertrag startet mit einer monatlichen Netto-Kaltmiete von 955€ zzgl. Nebenkosten. Es ist eine Mietstaffel vereinbart, bei der der Mietzins um 10€ kalt p.a. angepasst wird.

Zusätzlich zu der Gewerbeeinheit werden 2 Tiefgaragen-Stellplätze mit verkauft, die derzeit nicht vermietet sind.



Entrée



Flur Eingang



Gartenansicht



Raum mit Eingang 2



Raum 2



Raum 3



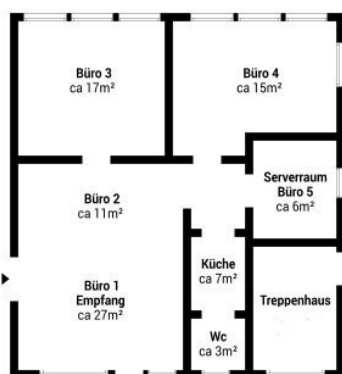
WC Vorraum



Küche

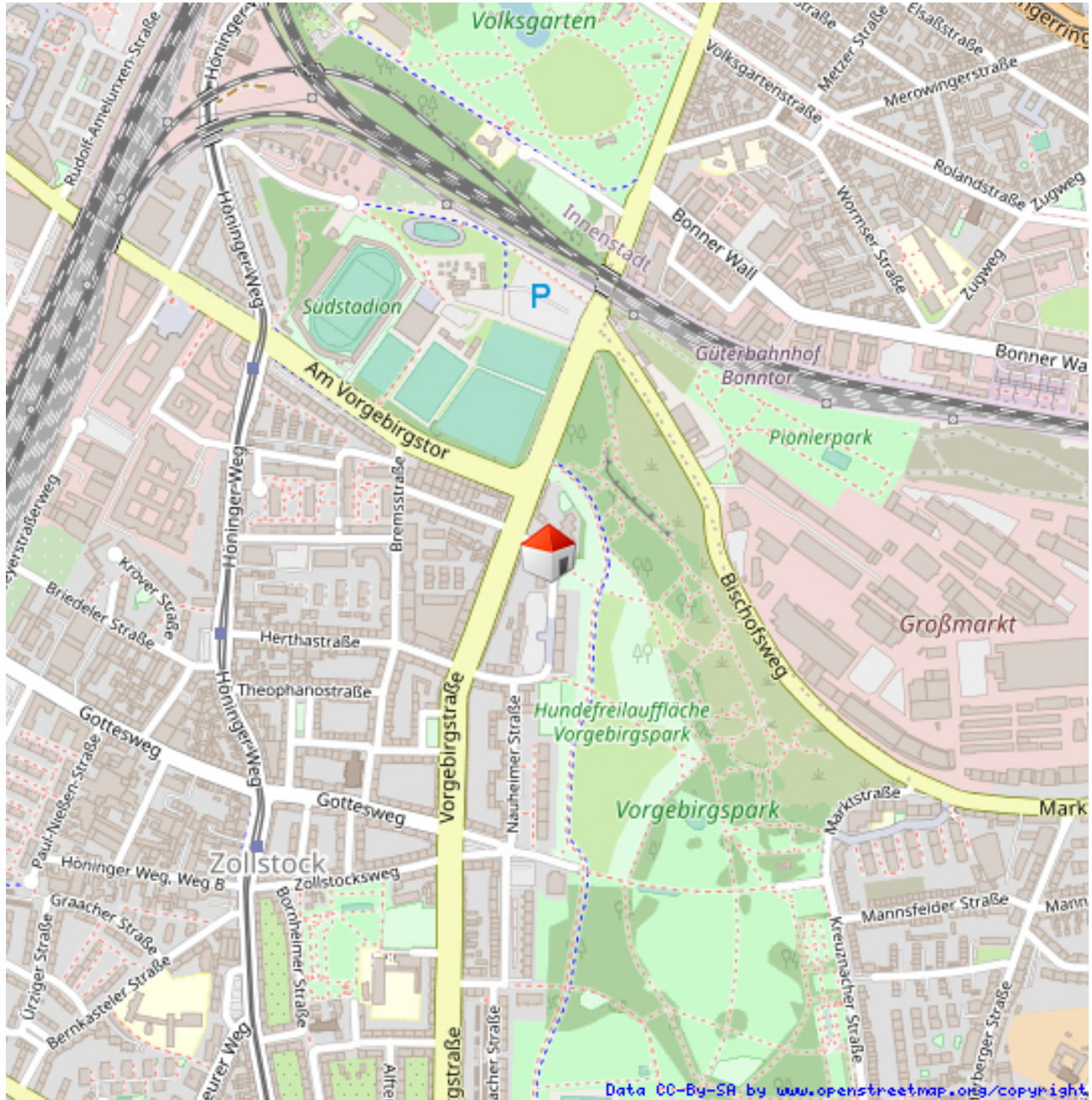


WC



Grundriss

Lageplan



Lageplan

Ihr Ansprechpartner

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Kind Immobilien-Kontor

Hildebertstr. 4
50858 Köln

Tel.: +49 177 33 66 410

jpkind@kindimmobilienkontor.de
www.kindimmobilienkontor.de/