



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Büroflächen auf dem Hohenstaufenring, Ausbau nach Mieterwunsch



## Allgemein:

---

|                          |                        |                            |                       |
|--------------------------|------------------------|----------------------------|-----------------------|
| <b>Objektnr. extern:</b> | Kensington_KKOE_386    | <b>Datum:</b>              | 26.03.2024            |
| <b>Nutzungsart:</b>      | Gewerbe                | <b>Vermarktungsart:</b>    | Miete/Pacht           |
| <b>Objektart:</b>        | Büro/Praxen (Bürohaus) | <b>Baujahr:</b>            | 1958                  |
| <b>Ort:</b>              | 50674 Köln             | <b>Verfügbar ab:</b>       | Herbst 2023           |
| <b>Bürofläche:</b>       | 430,00 m <sup>2</sup>  | <b>Vermietbare Fläche:</b> | 430,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Teilbar ab:</b>       | 215,00 m <sup>2</sup>  | <b>Gesamtfläche:</b>       | 430,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Etage:</b>            | 1                      | <b>Zustand:</b>            | Nach Vereinbarung     |

## Preise:

---

|                     |  |                   |            |
|---------------------|--|-------------------|------------|
| <b>Nebenkosten:</b> | 1.290,00 €                                 | <b>Warmmiete:</b> | 9.245,00 € |
| <b>Provision:</b>   | Es fällt keine Provision für den Mieter an |                   |            |

## Energiepass:

---

|                                  |        |                         |            |
|----------------------------------|--------|-------------------------|------------|
| <b>Art des Energieausweises:</b> | BEDARF | <b>Gültig bis:</b>      | 2024-04-28 |
| <b>Jahrgang:</b>                 | 2008   | <b>Baujahr Heizung:</b> | 1958       |
| <b>Primärer Energieträger:</b>   | FERN   |                         |            |

## Ansprechpartner:

---

|                 |                             |                |   |
|-----------------|-----------------------------|----------------|---|
| <b>Firma:</b>   | Finest Properties Köln GmbH | <b>Name:</b>   | Jens Przygodda                              |
| <b>Straße:</b>  | Alte Wallgasse 31           | <b>Ort:</b>    | 50672 Köln                                  |
| <b>Telefon:</b> | 01705066707                 | <b>E-Mail:</b> | jens.przygodda@kensington-international.com |

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Vermietung einer Büroetage in zentraler Lage von Köln - Neustadt-Süd:

1. Bürofläche im 1.OG ca. 430,00 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Anteilige Gemeinschaftsflächen (z.B. Treppenhaus, Aufzug und Terrassen) werden nicht berechnet.
2. Grundmietzins pro m<sup>2</sup> Nutzfläche 18,50 Euro zzgl. MwSt..
3. Nebenkostenvorauszahlung pro m<sup>2</sup> Nutzfläche 3,00 Euro zzgl. MwSt.
4. Im Rohbau beträgt die Deckenhöhe 2,50 m, so dass nach Bodenbelag und Decke mit einem lichten Maß von max. 2,43 m zu rechnen ist.
5. Bis zu 12 TG Stellplätze, max. 6 über die Laufzeit. Restliche Stellplätze unbefristet. Mietzins pro Stellplatz 120,00 Euro zzgl. MwSt. (E-Lade-Stationen auf Anfrage).
6. Die Erschließung erfolgt über ein repräsentatives und komplett neu gestaltetes Treppenhaus und einen Aufzug. Das ursprüngliche Treppenhaus dient als Fluchttreppenhaus. Der dortige Aufzug wird stillgelegt.
7. Baujahr 1958/1964, Sanierung 2023/2024.
8. Das Gebäude wird aktuell saniert. Insofern werden die Gemeinschaftsflächen sowie die Mietsache frisch renoviert übergeben.

## Lage:

---

Die Büroflächen befinden sich auf dem Hohenstaufenring in der Kölner Innenstadt.

Sämtliche innerstädtischen Einkaufsmöglichkeiten und viele Dienstleister sind fußläufig erreichbar. Die Bahnhaltestelle Zülpicher Platz befindet sich unmittelbar vor dem Gebäude. Benachbarte Parkhäuser befinden sich in direkter Umgebung.

? Stadtteil Neustadt-Süd

? Vielfältiges gastronomisches Angebot fußläufig erreichbar

? Diverse Möglichkeiten des ÖPNV, Haltestelle in unmittelbarer Nähe zum Objekt

## Ausstattung:

---

Das Baubudget für den Flächenausbau beinhaltet folgende Vermieterbauleistungen:

- a) Raumprogramm nach Mieterwunsch, soweit technisch möglich
- b) Vinyl-Designboden oder Teppichboden aus dem Musterprogramm des Vermieters
- c) Wände Trockenbau mit Malervlies bekleidet und weiß gestrichen
- d) Elektroverteilung und EDV-Verkabelung (CAT-7) nach Bedarf des Mieters (Bodentanks sind nicht vorhanden)
- e) Neue WC-Anlagen
- f) Teeküche inkl. Elektrogeräte
- g) LED-Grundbeleuchtung
- h) Weitere Ausbauten wie Glastüren, Klimaanlage etc. (nur Wandgeräte möglich) gegen Aufpreis

## Sonstiges:

---

Alle Beträge zzgl. gesetzlich gültiger MwSt.

Bei Ausbauwünschen des Mieters fallen ggf. zusätzliche Baukosten an.

Das Ladenlokal ist in zwei Einheiten teilbar.

Bezugsfrei nach Absprache, geplant ab Herbst 2024.

Alle Angaben dienen ausschließlich der Information und stellen kein verbindliches Angebot dar. Abbildungen, Planzeichnungen und ähnliche Angaben sind regelmäßig nicht maßstabsgetreu.

Sämtliche Angaben und Informationen zur Immobilie beruhen auf den Angaben des Vermieters.

Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben wird keine Gewähr vom Vermieter und/oder der Finest Properties Köln GmbH übernommen. Das Objekt ist für den Mieter provisionsfrei.

## Bilder

---