



WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer 2023040041

Frechen - BÜRO-/PRAXISFLÄCHE IN *TOP* LAGE VON FRECHEN-ZENTRUM AUF CA. 110 m² IM SPECKGÜRTEL VON KÖLN

Eckdaten

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Courtagehinweis

Die Maklercourtage beträgt 2,38 Nettokaltmieten inkl. MwSt und ist bei Mietvertragsabschluss. Dem Mieter vertraglich eingeräumte C
zusätzliche Mietzeiten und/oder Mietflächen werden unabhängig
Ausübungszeitpunkt jeweils mit einer zusätzlichen Maklercou
berechnet. Ist eine Staffelmiete vereinbart, gilt die Durchschn
Vertragslaufzeit als Bemessungsgrundlage. inkl. MwSt.

Gesamtfläche	110,0 m²
Bürofläche	110,0 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Baujahr	1960
Ausstattungskategorie	Standard
Küche	Einbauküche
Bodenart	Parkett, Fliesen
Befuerung	Gas
Fahrstuhl	Personen
Stellplatzart	Freiplatz
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	05.12.2033
Energiekennwert	162,0 kWh/(m²*a) kWh/(m²*a)
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	F
Ausstelldatum	06.12.2023
Jahrgang des Energieausweises	2014
Gebäudeart	nichtwohn

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Die Gewerbeeinheit liegt im Stadtkern von Frechen angrenzend an die Fußgängerzone. Dort finden Sie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten sowie alle Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Frechen ist sehr verkehrsgünstig gelegen und liegt direkt vor den Toren von Köln. Somit sind die besten Voraussetzungen für eine hohe Kundenfrequenz gegeben und Sie sowie Ihre Mitarbeiter haben in der Mittagspause die benötigten Restaurants, Cafés und Lebensmittelläden griffbereit, sodass die wertvolle Zeit gut genutzt werden kann.

Die Autobahnkreuze A1/A4 liegen nur ein paar Kilometer entfernt. Die Straßenbahn der KVB-Linie 7 eröffnet ebenfalls die autofreie Möglichkeit, das Stadtzentrum von Köln (Neumarkt) in ca. 25 Minuten unkompliziert zu erreichen. Die sehr guten öffentlichen Verkehrsverbindungen und Autobahnanschlüsse, sowie die S-Bahn am Bahnhof Königsdorf, ermöglichen ein gutes Vorankommen in alle Richtungen.

Gute Infrastruktur ist vorhanden, da Kindergärten und Schulen sich in der näheren bzw. unmittelbaren Umgebung befinden. Zudem locken ausgezeichnete Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten zu einer persönlichen Entfaltung ein, z. B.: Gut Clarenhof mit Golfplatz, Abtei Brauweiler, Glessener Mühlenhof, Schloss Paffendorf, das Kultur- und Medienzentrum, Lukas Podolski Sportpark, der Aussichtspunkt Tagebau Hambach, die bekannte Michael-Schumacher-Kartbahn in Kerpen, Golfplätze, der Kölner Stadtwald und weitere tolle Ausflugsziele in der Kölner Umgebung. Darüber hinaus bietet die Stadt Frechen ein großes Freizeitangebot mit Sportvereinen, Golfplätzen, Reiterhöfen, Spielplätzen und einem örtlichen Freibad sowie einem Hallenbad. Dieser Umstand trägt dazu bei, dass eine gute Kaufkraft nach Frechen angezogen wird.

Die Stadt Frechen gehört zu den attraktivsten Standorten im Kölner Speckgürtel und ist aufgrund seiner Nähe zu Köln, Düsseldorf und Aachen sehr begehrt!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Angeboten wird eine wunderbare Gelegenheit, sich den Traum einer Selbständigkeit in TOP-Lage von Frechen zu verwirklichen. Das Geschäftslokal/Bürofläche/Praxisfläche/ liegt in der Frechener Innenstadt, im Speckgürtel von Köln. Die Umgebung bietet eine Vielzahl von Geschäften, Restaurants und Cafés, die für zusätzliche Laufkundschaft sorgen. Bereits von außen sind die vielfältigen Geschäftsmöglichkeiten erkennbar. Durch die exzellente Lage und somit die Nähe zur beliebten Fußgängerzone sowie der Straßenbahnhaltestelle U7 unter der Ergänzung der hervorragenden Infrastruktur werden unter den Ertragsgesichtspunkten ideale Voraussetzungen für Ihr Geschäftsmodell geboten. Zentralität und gute Erreichbarkeit sind dabei die Maximen. Die Gewerbeeinheit wurde ca. 1960 errichtet und verfügt über ca. 110 m² Nutzfläche. Geheizt wird per energieeffiziente Gasbrennwertheizung aus Bj.: 2022. Die Fensteranlagen bestehen aus Kunststoffprofilen mit Doppelisolierverglasung. Die Nebenkostenvorauszahlung beträgt 350,00 EUR pro Monat. Darin sind die Heizkosten bereits enthalten. Um für Ihr neues Konzept schnellstmöglich Umsätze zu erwirtschaften, stehen Ihnen die Geschäftsräume nach Vereinbarung schnell zur Verfügung.

Die zentralliegende Gewerbeeinheit wird zurzeit als Onlinevertrieb betrieben. Die Räumlichkeiten bieten viel Raum für Ihre kreative Geschäftsidee. Für die Helligkeit und Weitsicht sorgen die großen bodentiefen Panoramafenster mit einer Glasfront über ca. 11m im Hauptraum. Die Gewerbefläche teilt sich in drei praktische Räume auf. Der Zugang zu den Büro- bzw. Praxisräumen kann entweder über die Treppe im Hausflur oder über den Aufzug erfolgen. Dieser fährt Sie direkt in den Empfangsbereich, mit zusätzlicher Abstellfläche. Direkt am Empfangsbereich befinden sich eine kleine Küchenzeile mit einer Empfangstheke sowie eine Gästetoilette mit jeweils einer Damen- und einer Herrentoilette. Von hier aus gelangen sie in den großen lichtdurchfluteten Hauptraum. Dieser kann durch seine großzügige Fläche als Großraumbüro oder Anwendungsraum genutzt werden. Ein zusätzlicher separater Raum ergänzt dabei die Ausprägung des ersten Obergeschosses. Eine alternative Raumunterteilung sowie ein Umbau zu einem barrierearmen Zugang im Erdgeschoss kann gerne vor Ort besprochen werden.

Als Bodenbeläge wurden überwiegend Parkett und Fliesen gekonnt eingesetzt. Es ist eine helle, praktische und seltene Gewerbeeinheit im gepflegten Zustand mit viel Potenzial für Veränderungen und Erfüllung von eigenen Wunschvorstellungen, damit Ihr Geschäftsmodell Früchte tragen kann. Im Außenbereich befinden sich öffentliche Parkplätze, ein Stellplatz im Innenhof kann für zusätzlich 50 EUR vermietet werden. In diesem besonderen in TOP-Lage liegenden Ladenlokal können Sie Ihre Selbständigkeit gewiss verwirklichen. Wir helfen Ihnen dabei.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihre Zukunft gestalten!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

- **TOP-Lage im Stadtkern von Frechen im Speckgürtel von Köln**
- **Gut frequentierte Lage an der Hauptverkehrsführung und der Haupteinkaufsstraße**
- **Verkehrsgünstige Lage, Autobahn A1/A4 mit Anschluss nach Köln und Düsseldorf**
- **In direkter Nähe von der Straßenbahnhaltestelle U7 gelegen**
- **Gut aufgeteilte Nutzfläche von insg. ca. 110 m² verteilt auf 3 Räume**
- **Lichtdurchfluteter Hauptraum dank großer Fensterfront von ca. 11 m geeignet für Branding**
- **Guter Zustand mit weiteren Aufteilungsmöglichkeiten der Flächen**
- **Gäste-WC aufgeteilt für Damen und Herren**
- **Aufzug über 3 Stufen erreichbar, Umbau zu einem barrierearmen Zugang kann gerne vor Ort besprochen werden**
- **Zwei Zugänge: Aufzug direkt in die Räumlichkeiten oder der Treppenzugang**
- **Weitere Flächen im selbigen Gebäude von > 300 m² nach Absprache vorhanden**
- **Sofortiger Umsatz möglich ohne Zeitverlust, weiteres nach Absprache**

!Steigern Sie Ihre Bekanntheit durch direkten Kundenkontakt!

Sonstiges

Das GWG verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme Ihre vollständigen Kontaktdaten aufzunehmen. Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten.

Die Maklercourtage beträgt 2,38 Nettokaltmieten inkl. MwSt und ist verdient und fällig mit Mietvertragsabschluss. Dem Mieter vertraglich eingeräumte Options- oder Vormietrechte auf zusätzliche Mietzeiten und/oder Mietflächen werden unabhängig von Dauer, Flächengröße und Ausübungszeitpunkt jeweils mit einer zusätzlichen Maklercourtage in Höhe von einer Monatsmiete berechnet. Ist eine Staffelmiete vereinbart, gilt die Durchschnittsmiete bezogen auf die Vertragslaufzeit als Bemessungsgrundlage.

Die Kautions beträgt 3 Monatsmieten -> 3.150,00 EUR

Der Anbieter benötigt folgende Bewerbungsunterlagen für diese Immobilie:

- **Selbstauskunft (erhalten Sie von uns)**
- **Einkommensnachweis (BWA, Jahresabschluss, sonst. Nachweise)**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

- Mietzahlungsbestätigung

- Identitätsnachweis

Der aktuelle Markt bietet interessante Gelegenheiten zum Verkauf oder zur Vermietung. Gerne beraten wir Sie individuell und professionell.

Kostenfrei erstellen wir für Sie eine aktuelle Analyse des Marktwertes Ihrer Immobilie. Gerne übernehmen wir die Vermittlung auf unseren bewährten professionellen Standard.

Rufen Sie uns an: 02234 – 250 96 15

oder schreiben Sie uns: info@cologneimmobilien.de Besuchen Sie uns auf: www.cologneimmobilien.de

Unsere Expertise:

Menschen & Immobilien - Wir beweisen, dass Immobilienvermarktung durch uns anders geht! Ausgezeichnet als Focus TOP 1.000 Makler in Deutschland und BELLEVUE BEST PROPERTY AGENTS 2023.

RECHTLICHE HINWEISE

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenvermietung vorbehalten. Auf Wunsch stehen wir Ihnen mit weiteren Informationen zum Objekt und zum Eigentümer gerne zur Verfügung. Die Besichtigung kann jederzeit nach Vereinbarung mit einem unserer Mitarbeiter erfolgen. An dieser Stelle weisen wir noch einmal ausdrücklich auf unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen hin.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

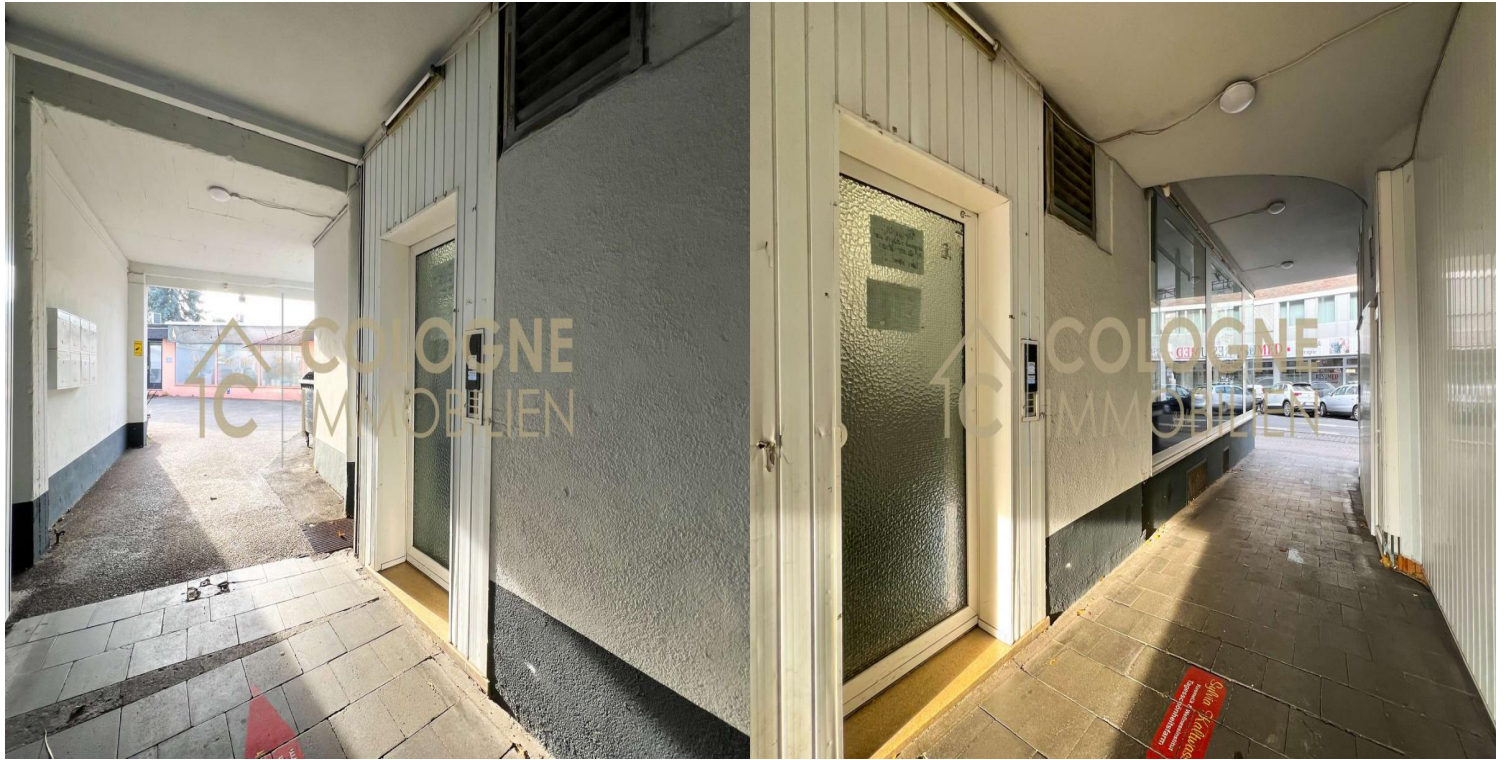
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Sie interessieren sich für unsere Immobilie?

So gehen Sie vor:



COLOGNE
IMMOBILIEN
www.cologneimmobilien.de

1. Unsere Website besuchen

Weitere Bilder, Infos sowie unser Kontaktformular finden Sie unter:
www.cologneimmobilien.de

2. Kontaktformular ausfüllen

Bitte vollständig ausfüllen, unsere AGB akzeptieren und Anfrage unverbindlich und kostenfrei absenden.

3. Maileingang prüfen

Wir bearbeiten Ihre Anfragen & senden Ihnen umgehend das Exposé zu. (Downloaden & lesen :)

Sie haben keine Antwort erhalten?

4. Spam-Ordner überprüfen

Ggf. wurde unsere Antwort in Ihrem Spam-Ordner verschoben.

5. Anrufen

Sie finden keine Email von uns?
Dann rufen Sie uns bitte an:
02234 - 250 96 15



WWW.COLOGNEIMMOBILIEN.DE

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

COLOGNE IMMOBILIEN
IMMOBILIENMAKLER
SACHVERSTÄNDIGER
PROJEKTENTWICKLER
www.cologneimmobilien.de

BELLEVUE
Best Property
Agents
2022

GUTSCHEIN

Gutschein für eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie durch studierte Wirtschaftsjuristen und zertifizierte Diplom-Sachverständige

www.cologneimmobilien.de



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)