



**KENSINGTON®**

Finest Properties International

# KENSINGTON Exklusiv - Zentral gelegene Lagerhalle mit Bürogebäude



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KKOE_288	<b>Stand vom:</b>	26.03.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Gewerbe	<b>Vermarktungsart:</b>	Miete/Pacht
<b>Objektart:</b>	Halle/Lager/Produktion (Lager mit Freifläche)	<b>Baujahr:</b>	1981
<b>Ort:</b>	50733 Köln / Nippes	<b>Lagerfläche:</b>	445,06 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	726,15 m <sup>2</sup>	<b>Zustand:</b>	Teil/Vollrenovierungsbedürftig

## Preise:

---

<b>m<sup>2</sup>-Miete:</b>	6,61 €	<b>Provision:</b>	zwei Netto-Monatsmiete zzgl. MwSt
-----------------------------	--------	-------------------	-----------------------------------

## Energiepass:

---

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Finest Properties Köln GmbH	<b>Name:</b>	Louisa Przygodda
<b>Straße:</b>	Alte Wallgasse 31	<b>Ort:</b>	50672 Köln
<b>Telefon:</b>	+49 170 50667 00	<b>E-Mail:</b>	Louisa.przygodda@kensington-international.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Durch die Hofeinfahrt von der zweispurigen Hauptstraße gelangt man über ein Tor zum Bürogebäude. Vor dem Bürogebäude sind Stellplätze vorhanden, die auf der Seite des zu vermietenden Objektes von der Mieterin / dem Mieter genutzt werden können (mit Ausnahme eines Stellplatzes).

Bei dem Objekt handelt es sich um ein einschossiges, ebenerdiges Bürogebäude, das 1998 renoviert wurde. Durch eine Röhrenspantür gelangt man zum Empfang des Bürogebäudes. Rechts davon erreicht man über einen Flur zwei Büroräume mit ausreichend Platz für jeweils zwei Schreibtische. Am Ende des Flurtraktes schließen sich eine Küchenzeile und in der Verlängerung zwei getrennte Sanitärräume an - jeweils mit WCs und Waschbecken ausgestattet. Die Sanitärräume im Büro sind zusätzlich natürlich belichtet und belüftet. Das Bürogebäude ist in einer Mauerwerk- Ständerkonstruktion errichtet und hat ein geneigtes Satteldach. Die andere vollständig abgetrennte Hälfte

des Bürogebäudes ist in Nutzung und nur durch einen separaten Außenzugang erreichbar. Die Fassade des Bürogebäudes steht auf Eternitplatten. Die Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung stammen aus dem Jahr 1998. Der Boden ist gefliest, die verputzten Wände sind gestrichen.

Weiterhin befindet sich auf dem Grundstück eine im Jahr 1981 errichtete Lagerhalle. Der überdachte Bereich vor der Lagerhalle ermöglicht eine witterungsunabhängige Be- und Entladung über ein elektrisch betriebenes Rolltor. Die Lagerhalle wurde in Beton-Skelettbau Bauweise und einer Dachkonstruktion mit Holzbalken auf Betonträgern mit Wellblech und Kunststoffplatten errichtet, die einen natürlichen Lichteinfall über das Dach gewährleistet. Die Fassade besteht aus Waschbetonfertigteileplatten in Form von Sandwichelementen. Die Aluminiumfenster sind doppelverglast.

Dem Lagerbereich angeschlossen sind ein Aufenthaltsraum, ein Umkleieraum mit Duschköglichkeiten / Waschbecken und eine Toilettenanlage mit Urinalrinne und zwei WC- Kabinen.

Die Flächen setzen sich wie folgt zusammen:

- Lagerhalle: 445m<sup>2</sup>
- überdachte Fläche der Lagerhalle: 137m<sup>2</sup>
- Sozialräume (der Lagerhalle angeschlossen): 50m<sup>2</sup>
- Büro inkl. Sanitäreinrichtung: 94m<sup>2</sup>

Bei den Flächen handelt es sich um Circa- Angaben, da keine exakt vermaßten Grundrisspläne vorliegen.

## Lage:

---

Das angebotene Objekt befindet sich im linksrheinischen Kölner Stadtteil Nippes. Im unmittelbaren Umfeld des Objektes befinden sich weitere Gewerbeobjekte, Mehrfamilienhäuser und Geschäfte des täglichen Bedarfs. Die Einkaufszone von Köln Nippes ist nur wenige hundert Meter vom Objekt entfernt und fußläufig erreichbar. Das bekannte Agnesviertel ist in ca. drei Kilometer erreichbar, die Kölner Innenstadt (Schildergasse) in ca. fünf Kilometern. Die Bahnhofstabelle "Neusser Str./Gürtel", wo die Bahnlinien 12, 13 und 15 sowie die Buslinien 113, 121, 140, 147, 184 und 186 verkehren, ist ca. 200 Meter entfernt.

Die Autobahnanschlussstelle Köln-Ehrenfeld auf die A57 ist in rund drei Kilometern erreichbar. Das Autobahnkreuz Köln-Ost mit Anschluss an die A3/A4 befindet sich in acht Kilometern Entfernung.

## Ausstattung:

---

Der Empfangsbereich des Bürogebäudes ist mit einem Empfangstresen und einer Regalschrankwand (Buche - grau/anthrazit), die Büroräume teilweise noch mit Schreibtischen ausgestattet. Das gesamte Bürogebäude verfügt über eine Fußbodenheizung.

Die Lagerhalle ist beheizbar und über ein elektrisch bedienbares Rolltor befahrbar. Der Bodenbelag besteht aus Betonplatten und ist für eine Lager- und Nutzlast von 5 Tonnen ausgelegt.

Auf dem Grundstück gibt es weitere Stellplatz- oder Abstellmöglichkeiten unter freiem Himmel bzw. unter dem

überdachten Vordach der Lagerhalle.

Im linksseitigen Bereich der Lagerhalle befinden sich ein Aufenthaltsraum, zwei Sanitärräume, von denen einer mit zwei Duschen und abschließbaren Schränken versehen ist und der andere mit zwei WC-Kabinen und einem Urinal. In beiden Sanitärräumen befindet sich jeweils ein Waschbecken.

Das noch enthaltene Mobiliar in den Büroräumlichkeiten und in der Lagerhalle sowie die noch vorhandenen Maschinen (Schneidemaschine) und Geräte inkl. funktionsfähigem Linde- Gabelstapler können vom Mieter während der Mietlaufzeit genutzt werden. Auf Wunsch des Mieters werden diese Gegenstände auch entfernt.

Energieausweis:  
Ist in Bearbeitung.

Altlasten:  
Altlasten und Kontaminationen sind lt. Aussage des Eigentümers nicht bekannt.

Fordern Sie Ihr persönliches Exposé an und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.

Der Mieter zahlt eine Provision in Höhe von zwei Netto-Monatsmieten zzgl. MwSt., fällig und zahlbar spätestens sieben Tage nach beidseitiger Mietvertragsunterzeichnung. Wir weisen darauf hin, dass wir mit dem Eigentümer/Vermieter eine Provision in gleicher Höhe vereinbart haben.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und beruhen auf den Angaben und den Unterlagen der Eigentümer.

## Sonstiges:

---

In dem aufgeführten Mietzins ist eine Dacherneuerung der Lagerhalle inbegriffen.

In dem aufgeführten Mietzins ist eine Dacherneuerung der Lagerhalle inbegriffen.

Energieausweis:  
Ist in Bearbeitung.

Altlasten:  
Altlasten und Kontaminationen sind lt. Aussage des Eigentümers nicht bekannt.

Der Mieter zahlt eine Provision in Höhe von zwei Netto-Monatsmieten zzgl. MwSt., fällig und zahlbar spätestens sieben Tage nach beidseitiger Mietvertragsunterzeichnung. Wir weisen darauf hin, dass wir mit dem Eigentümer/Vermieter eine Provision in gleicher Höhe vereinbart haben.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und beruhen auf den Angaben und den Unterlagen der Eigentümer.

# Bilder

Außenansicht



Lagerhalle



Lagerhalle



Lagerhalle



Außenlagerfläche



Aufenthaltsraum



Sanitärraum Lagerhalle



Duschraum Lagerhalle



Büro Außenansicht



Büro Empfangsbereich



Bürraum



Küchenzeile



Sanitärraum Büro



RUFEN SIE  
UNS AN!

LOUISA & JENS PRZYGODDA

0221 82821777

KENSINGTON  
Immobilienmakler