

Köln

## Espace commercial moderne doté d'équipements de première classe et bénéficiant d'un emplacement privilégié à Cologne Worringen

CODE DU BIEN: 2441012M1



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX DE LOYER: 2.300 EUR

CODE DU BIEN: 2441012M1 - 50769 Köln

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Contact

CODE DU BIEN: 2441012M1 - 50769 Köln

## En un coup d'œil

|                       |           |                              |                               |
|-----------------------|-----------|------------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN          | 2441012M1 | Prix de loyer                | 2.300 EUR                     |
| Année de construction | 1910      | Coûts supplémentaires        | 600 EUR                       |
|                       |           | Retail space                 | Local commercial              |
|                       |           | Commission pour le locataire | 3,0 Monatskaltmieten (+ MwSt) |
|                       |           | Surface total                | ca. 139 m <sup>2</sup>        |
|                       |           | Espace commercial            | ca. 139.24 m <sup>2</sup>     |
|                       |           | Espace locatif               | ca. 139 m <sup>2</sup>        |

CODE DU BIEN: 2441012M1 - 50769 Köln

## Informations énergétiques

|                                                  |            |                              |                           |
|--------------------------------------------------|------------|------------------------------|---------------------------|
| Chauffage                                        | Gaz        | Certification<br>énergétique | Diagnostic<br>énergétique |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 08.09.2034 | Consommation<br>d'énergie    | 283.20 kWh/m²a            |
|                                                  |            | Classement<br>énergétique    | H                         |

CODE DU BIEN: 2441012M1 - 50769 Köln

## La propriété



CODE DU BIEN: 2441012M1 - 50769 Köln

## La propriété



CODE DU BIEN: 2441012M1 - 50769 Köln

## La propriété



CODE DU BIEN: 2441012M1 - 50769 Köln

## La propriété



CODE DU BIEN: 2441012M1 - 50769 Köln

## La propriété



CODE DU BIEN: 2441012M1 - 50769 Köln

## La propriété



CODE DU BIEN: 2441012M1 - 50769 Köln

## La propriété



CODE DU BIEN: 2441012M1 - 50769 Köln

## La propriété



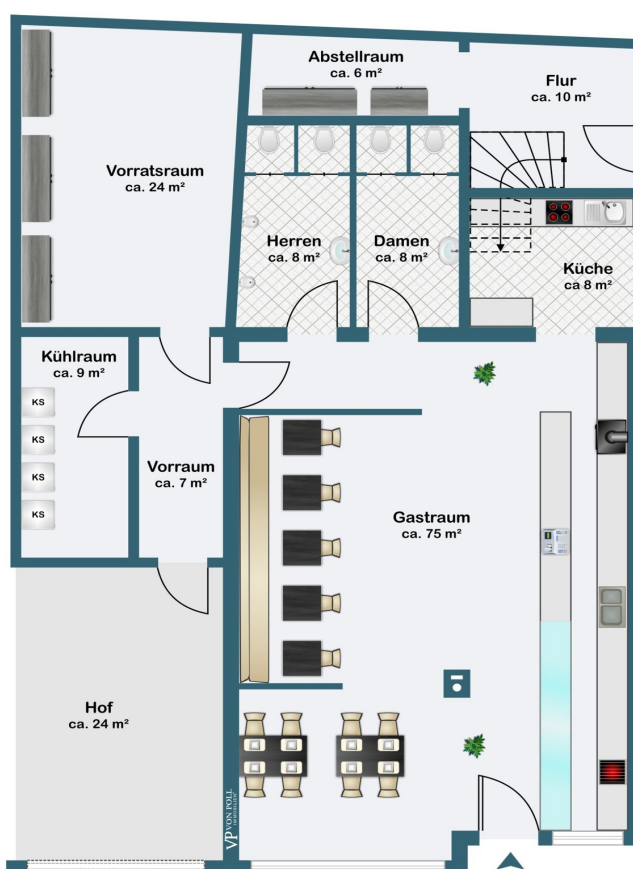
CODE DU BIEN: 2441012M1 - 50769 Köln

## La propriété



CODE DU BIEN: 2441012M1 - 50769 Köln

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 2441012M1 - 50769 Köln

## Une première impression

VON POLL COMMERCIAL vous propose un espace commercial exclusif à louer en plein cœur de Cologne-Worringen. Situé au rez-de-chaussée d'un immeuble mixte en excellent état, cet espace d'environ 139 m<sup>2</sup> est disponible immédiatement à partir de septembre. Le magasin bénéficie d'un agencement haut de gamme, entièrement rénové en début d'année. L'ensemble du stock, composé d'équipements de haute qualité d'une valeur d'environ 105 000 €, est en parfait état. La surface de vente d'environ 75 m<sup>2</sup> offre un espace généreux et une ambiance chaleureuse. L'éclairage LED intégré au plafond contribue à une atmosphère agréable. Le coin salon récemment aménagé, associé aux téléviseurs à écran plat fixés au-dessus du comptoir, crée un style moderne. La cuisine, d'une superficie d'environ 8 m<sup>2</sup>, est entièrement équipée pour une utilisation optimale. Un espace de stockage d'environ 24 m<sup>2</sup> offre également une capacité de stockage importante. Le local comprend des toilettes séparées pour hommes et femmes, une chambre froide et un espace de stockage. La cour d'environ 24 m<sup>2</sup> offre un espace de stockage supplémentaire. Le magasin a été entièrement rénové en 2024. L'installation électrique et la plomberie sont aux normes les plus récentes. Les sols et les sanitaires ont été entièrement refaits lors de cette rénovation. Un système de ventilation moderne a également été installé en 2024. Le chauffage est assuré par une chaudière à gaz centrale et les raccordements pour la climatisation sont déjà en place, permettant une mise en service immédiate si nécessaire. Le concept du snack-bar a été modifié en début d'année pour proposer une cuisine internationale, offrant ainsi une plus grande flexibilité au futur locataire. Le loyer net du magasin est de 2 300 €, auxquels s'ajoutent 600 € de charges, soit un loyer total de 3 337 € TTC. D'autres options sont possibles et peuvent être discutées individuellement.

CODE DU BIEN: 2441012M1 - 50769 Köln

## Détails des commodités

Das Ladenlokal ist mit einer umfassenden, modernen und funktionalen Ausstattung versehen, die eine reibungslose und effiziente Zubereitung von Speisen sowie ein angenehmes Ambiente für die Gäste ermöglicht. Im Folgenden finden Sie eine detaillierte Übersicht über die wichtigsten Geräte und Möbel, die den hohen Standard des Betriebs sicherstellen.

- 1x Elektro-Hänchengrill
- 1x Pizzaofen
- 2x Dönergrill
- 1x Freikühltheke
- 1x Pizzatisch mit Kühlaufsatzvitrine
- 1x Umluft Kühltsch
- 1x Sitzbank
- 9x Tische
- 3x Stehtische
- 14x Barhocker
- 9x Stühle
- 1x Kassensystem

Die Ausstattung des Ladenlokals ist noch deutlich umfassender als aus der Auflistung ersichtlich und beinhaltet zusätzliche hochwertige Gegenstände. Es wurden ca. 105.000,00 Euro in die Gerätschaften und Inneneinrichtung investiert.

**CODE DU BIEN: 2441012M1 - 50769 Köln**

## Tout sur l'emplacement

Das Ladenlokal liegt in einer gut frequentierten und lebendigen Wohn- und Geschäftslage in Köln-Worringen, eingebettet in eine Umgebung, die durch eine gelungene Mischung aus Wohnhäusern, kleineren Einzelhandelsgeschäften und verschiedenen Dienstleistungsbetrieben geprägt ist. Diese heterogene Struktur trägt dazu bei, dass das Viertel eine breite Zielgruppe anspricht, von Familien und Berufstätigen bis hin zu älteren Menschen, die hier ihren täglichen Bedarf decken.

Die Infrastruktur in der Umgebung des Ladenlokals ist hervorragend ausgebaut. Die Lage bietet eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, was durch mehrere Buslinien gewährleistet wird. Die Haltestelle Köln Mühlenweiher ist fußläufig in nur 1 Minute erreichbar, sodass Kunden und Besucher das Ladenlokal bequem erreichen können. Auch für den Individualverkehr ist die Lage optimal. Die Straße, an der sich das Ladenlokal befindet, ist eine der Hauptverkehrsadern des Stadtteils, was eine hohe Sichtbarkeit und Frequenz garantiert. Die Parkmöglichkeiten in der näheren Umgebung sind ebenfalls gut, was für zusätzlichen Komfort sorgt.

Das Umfeld des Ladenlokals zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität aus. In der näheren Umgebung finden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Banken. Diese sorgen für eine stabile Kundenfrequenz, da sie regelmäßig von Anwohnern und Besuchern aufgesucht werden.

Worringen ist landschaftlich reizvoll und lädt zu zahlreichen Freizeitaktivitäten ein. Das Rheinufer und das nahe gelegene Naturschutzgebiet "Worringer Bruch" bieten ideale Bedingungen für ausgedehnte Spaziergänge und Fahrradtouren. Darüber hinaus gibt es zahlreiche Sportvereine und weitere Freizeitmöglichkeiten für jede Altersgruppe.

Insgesamt bietet diese Lage eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Nähe, die besonders für Familien attraktiv ist, die ein ruhiges Wohnumfeld schätzen, ohne auf die Annehmlichkeiten und die gute Anbindung an eine Großstadt verzichten zu wollen.

CODE DU BIEN: 2441012M1 - 50769 Köln

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sven Walter

---

Hauptstraße 53, 50996 Köln  
Tel.: +49 221 - 42 30 25 25  
E-Mail: [commercial.koeln@von-poll.com](mailto:commercial.koeln@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)