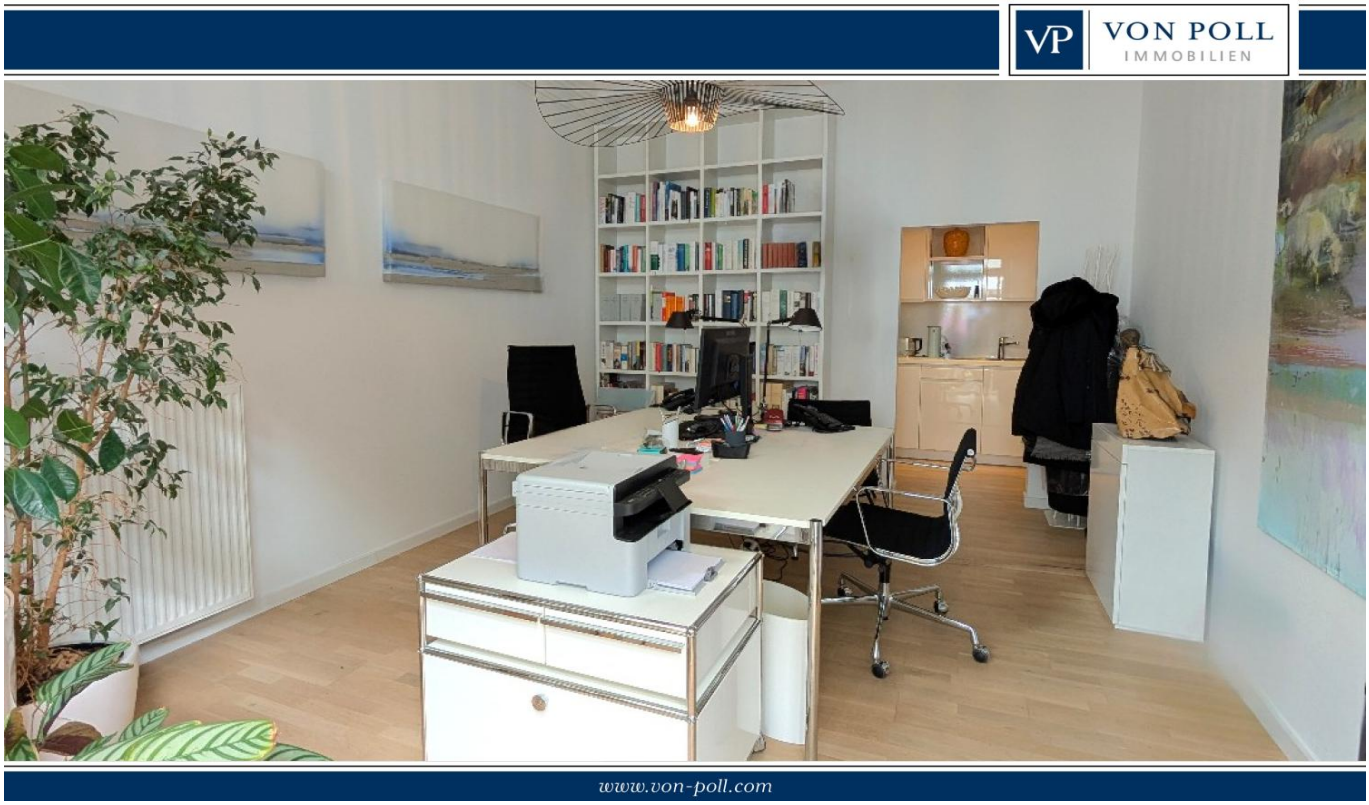
Köln – Nippes

Tageslichtbüro in Top-Lage sofort verfügbar

??????? ????????: 25406025



???? ????????: 750 EUR • ???????: 1

??????? ????????: 25406025 - 50733 Köln – Nippes

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25406025 - 50733 Köln – Nippes

?? ??? ?????

??????? ????????	25406025
???????	1
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????, 130 EUR (?????????)

???? ????????	750 EUR
????????? ???????	95 EUR
??????? / ????????????? ????????	????? ????????
???????? ??????	ca. 27 m²

??????? ????????: 25406025 - 50733 Köln – Nippes

?? ???????

??????? ????????: 25406025 - 50733 Köln – Nippes

?? ???????

??????? ????????: 25406025 - 50733 Köln – Nippes

?? ???????

??????? ????????: 25406025 - 50733 Köln – Nippes

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

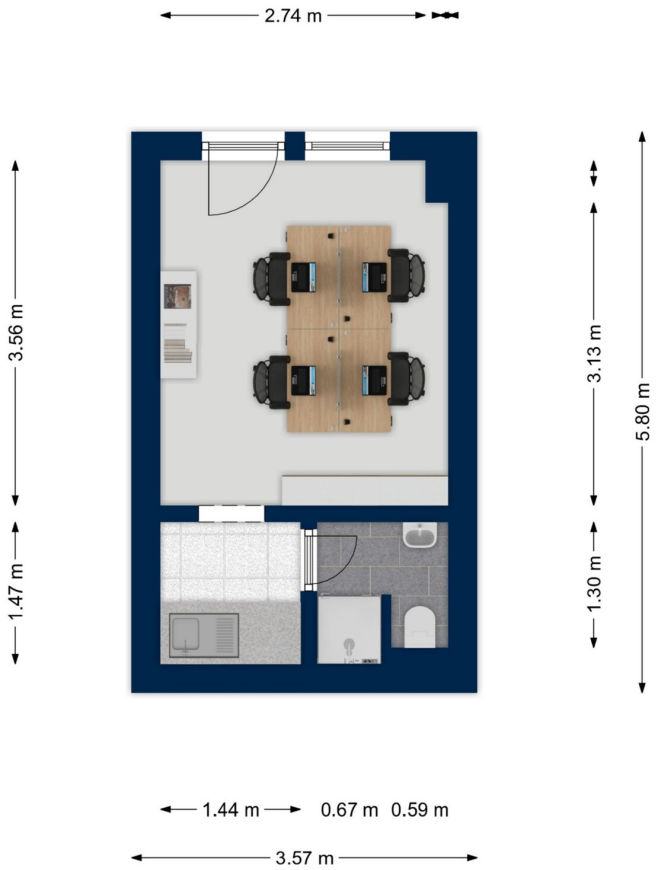
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0221 - 80 06 443 0

www.von-poll.com

??????? ????????: 25406025 - 50733 Köln – Nippes

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 25406025 - 50733 Köln – Nippes

??? ????? ????????

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese helle und freundlich gestaltete Gewerbeeinheit in attraktiver Lage - sofort verfügbar.

Die Einheit befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Gebäudes und bietet auf rund 27 m² einen optimal geschnittenen, großzügigen Büroraum – ideal für Selbstständige, Freiberufler oder als repräsentativer Besprechungsraum. Große Fensterflächen sorgen für reichlich Tageslicht und schaffen eine angenehme Arbeitsatmosphäre.

Vom Büroraum aus gelangt man direkt in den hinteren Bereich mit voll ausgestatteter Einbauküche sowie einem modernen Badezimmer mit Dusche. Sie wird inklusive eines praktischen Bücherregals übergeben und ist sofort bezugsbereit. Zudem ist die Einheit seit 2024 mit einer neuen Gasheizung ausgestattet, die für effiziente und angenehme Wärme sorgt.

Zur Gewerbeeinheit gehört ein Stellplatz direkt vor dem Haus (130 Euro/Monat), der kurze Wege und eine bequeme Erreichbarkeit gewährleistet. Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

Die monatliche Kaltmiete beträgt 750 Euro zuzüglich 95 Euro Nebenkosten.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir stehen Ihnen gerne für weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren mit Ihnen einen Besichtigungstermin.

??????? ????????: 25406025 - 50733 Köln – Nippes

????????????? ??? ???????

- Stellplatz direkt vor dem Eingang
- Einbauküche
- Badezimmer mit Dusche
- optionale Maisonettewohnung zur Miete

??????? ????????: 25406025 - 50733 Köln – Nippes

??? ??? ??? ??????????

Die Gewerbeeinheit befindet sich in einer verkehrsgünstigen und attraktiven Wohnlage im Kölner Stadtteil Nippes. Das Viertel ist geprägt von einer Mischung aus sanierten Altbauten und modernen Neubauten, die eine ruhige, zugleich urbane Wohnatmosphäre schaffen.

In fußläufiger Entfernung liegen Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs, die eine direkte Verbindung in die Kölner Innenstadt sowie in umliegende Stadtteile ermöglichen. Der Bahnhof Köln-Nippes ist ebenfalls gut erreichbar und bietet Zugang zum Regionalverkehr. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen wie die Innere Kanalstraße oder die A57 besteht zudem eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Die Infrastruktur ist vielfältig: Supermärkte, Bäckereien, Drogerien und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Bildungseinrichtungen wie Schulen und Kindertagesstätten sowie medizinische Versorgungseinrichtungen sind ebenfalls vorhanden. Grünflächen wie der Nordpark und kleinere Parks im Stadtteil bieten Erholungsmöglichkeiten, während Cafés, Restaurants und kleine Geschäfte das lebendige Viertel ergänzen.

Die Lage verbindet eine gute Nahversorgung, attraktive Freizeitmöglichkeiten und eine hervorragende Anbindung an den Nah- und Fernverkehr, was sie sowohl für Berufspendelnde als auch für Menschen mit einem urban geprägten Lebensstil interessant macht.

??????? ????????: 25406025 - 50733 Köln – Nippes

????? ???????????

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ????????: 25406025 - 50733 Köln – Nippes

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Jörg Rechermann

Dürener Straße 236, 50931 Köln
Tel.: +49 221 - 80 06 443 0
E-Mail: koeln.lindenthal@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com