

Köln

# Modern üzlethelyiség első osztályú felszereléssel és kiváló helyen Kölnben, Worringenben

VP azonosító: 2441012M1



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

**BÉRLETI DÍJ: 2.300 EUR**

VP azonosító: 2441012M1 - 50769 Köln

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 2441012M1 - 50769 Köln

## Áttekintés

VP azonosító	2441012M1
Építés éve	1910

Bérleti díj	2.300 EUR
További költségek	600 EUR
Jutalék	3,0 Monatskaltmieten (+ MwSt)
Teljes terület	ca. 139 m <sup>2</sup>
Kereskedelmi terület	ca. 139.24 m <sup>2</sup>
Bérelhető terület	ca. 139 m <sup>2</sup>

VP azonosító: 2441012M1 - 50769 Köln

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Gáz	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	08.09.2034	Teljes energiaigény	283.20 kWh/m²a
		Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H

VP azonosító: 2441012M1 - 50769 Köln

## Az ingatlan



VP azonosító: 2441012M1 - 50769 Köln

## Az ingatlan



VP azonosító: 2441012M1 - 50769 Köln

## Az ingatlan



VP azonosító: 2441012M1 - 50769 Köln

## Az ingatlan



VP azonosító: 2441012M1 - 50769 Köln

## Az ingatlan



VP azonosító: 2441012M1 - 50769 Köln

## Az ingatlan



VP azonosító: 2441012M1 - 50769 Köln

## Az ingatlan



VP azonosító: 2441012M1 - 50769 Köln

## Az ingatlan



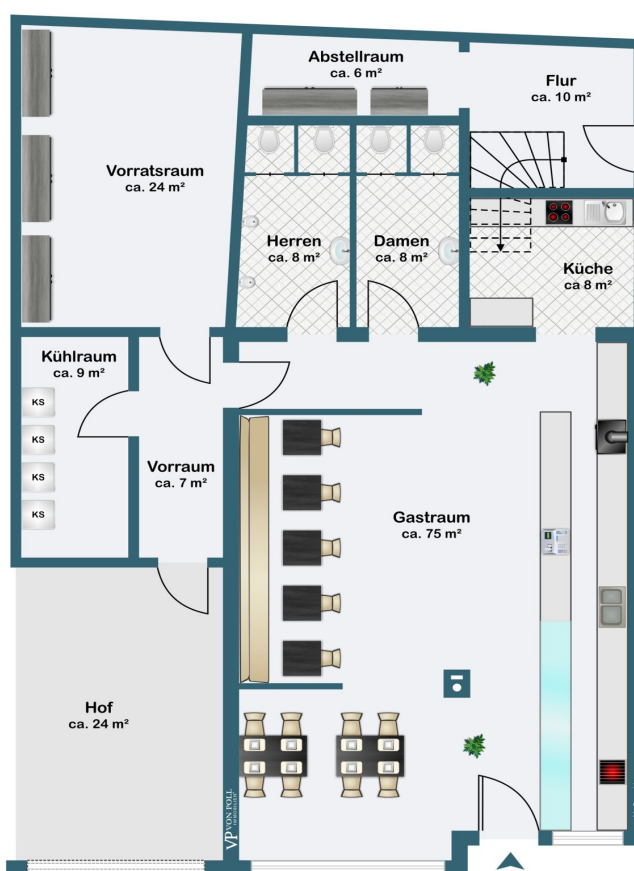
VP azonosító: 2441012M1 - 50769 Köln

## Az ingatlan



VP azonosító: 2441012M1 - 50769 Köln

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 2441012M1 - 50769 Köln

## Az első benyomás

A VON POLL COMMERCIAL exkluzív üzlethelyiséget kínál bérbeadásra Köln-Worringen szívében. Egy jól karbantartott, vegyes funkciójú épület földszintjén található, körülbelül 139 m<sup>2</sup>-es üzlethelyiséggel. A helyiségek szeptembertől azonnal költözhetők. Az üzlet a legmodernebb berendezési tárgyakkal büszkélkedhet, amelyeket az év elején teljesen felújítottak. A teljes készlet, amely körülbelül 105 000 euró értékű, kiváló minőségű berendezésekből áll, kiváló állapotban van. A körülbelül 75 m<sup>2</sup>-es eladótér tágas teret és hívogató hangulatot kínál. A mennyezetbe épített LED-világítás kellemes hangulatot teremt. Az újonnan beszerezett üloszlopok a pult fölé szerelt síkképernyős tévékkel együtt modern megjelenést kölcsönöz. A körülbelül 8 m<sup>2</sup>-es konyha minden szükséges készülékkel felszerelt a hatékony működés biztosításához. Ezenkívül egy körülbelül 24 m<sup>2</sup>-es tárolóhelyiség is található, amely rengeteg tárolóhelyet biztosít. Az ingatlanban külön férfi és női mosdók, hűtőkamra és egy raktárhelyiség is található. A körülbelül 24 m<sup>2</sup>-es udvar is használható, és további tárolóhelyet kínál. Az üzlethelyiség 2024-ben teljes felújításon esett át. Minden elektromos vezeték és vízvezeték a legmodernebb. A felújítás részeként a padlóburkolatot és a szanitereket is teljesen felújították. Egy modern szellőztetőrendszert is telepítettek 2024-ben. A fűtést központi gázfűtés biztosítja, a légkondicionáló vezetékai pedig már ki vannak építve, így szükség esetén azonnal csatlakoztatható és üzemeltethető. A büfé koncepcióját az év elején nemzetközi konyhára változtatták, ami további rugalmasságot kínál a leendő bérlo számára. Az üzlethelyiség nettó bérleti díja 2300 euró, plusz 600 euró további költség, így a teljes bérleti díj áfával együtt 3337 euró. További lehetőségek is rendelkezésre állnak, és egyénileg megbeszélhetők.

VP azonosító: 2441012M1 - 50769 Köln

## Részletes felszereltség

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 Kühlisch
- 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.

**VP azonosító: 2441012M1 - 50769 Köln**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 2441012M1 - 50769 Köln

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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