

2 - Ladenlokale in guter Lage Nippes in einem gepflegten, ruhigen Mehrfamilienhaus .



Blücherstr. 6

50733 Köln

Miet-/Kaufobjekt: Miete
Büro-/Praxisfläche: 100,00 m²
Miete pro Monat: 1.800,00 EUR

Scout-ID: 162292016
Objekt-Nr.: GWI -77-47-2025



Ihr Ansprechpartner:

Steinhäuser - Immobilien

Frau Nicole Schäfer

E-Mail: info@steinhaeuser-immobilien.de

Tel: +49 221 8008004

Web: <http://www.Steinhaeuser-Immobilie.de>

Nebenkosten: 200,00 EUR pro Monat oder pro m² (entsprechend der Angabe bei der Miete)

Fläche teilbar ab: 50,00 m²

Verfügbar ab: 1.1.2026

Mietdauer: langfristig

Fußweg zu öffentl. Verkehrsmitteln: 1 Min.

Fahrzeit zum nächsten Hauptbahnhof: 10 Min.

Objektart: Wohn- und Geschäftsgebäude

Baujahr: 1954

Objektzustand: Saniert

Letzte Modernisierung/ Sanierung: 2017

Etage(n): 4

Heizungsart: Etagenheizung

Qualität der Ausstattung: Normal

Bodenbelag: Laminat

Klimaanlage: Nein

Küche vorhanden: Ja

DV-Verkabelung vorhanden: Nach Vereinbarung

Keller: Ja

Kaution: 6000

Provision für Mieter: Keine

Provision entfällt, da wir dies aus unserem eigenen Immobilien-Pofolio vermieten.

2 - Ladenlokale in guter Lage Nippes in einem gepflegten, ruhigen Mehrfamilienhaus .



Blücherstr. 6
50733 Köln

Miet-/Kaufobjekt: Miete
Büro-/Praxisfläche: 100,00 m²
Miete pro Monat: 1.800,00 EUR

Objektbeschreibung:

Objektbeschreibung:

Ladenlokale 100 qm + wurden bis 2017 langfristig genutzt:
über 40 Jahre PKW- und Motorradfahrerschule mit 100
%Auslastung, allein wegen des bekannten Gymnasiums.

Die letzten 10 Jahre waren die Fahrlehrerräume verkleinert und
dienten nur Anmeldung und Unterricht .

Ladenlokal wurde getrennt und 10 Jahre getrennt vermietet, als
Kiosk mit Amazon und Hermes-Annahmestellen betrieben.

2017 – Das Objekt wurde kernsaniert und aus zwei Ladenlokalen
zu einer modernen und lichtdurchfluteten, erfolgreichen Kita-
Großtagespflegeeinrichtung umgestaltet und langfristig mit
vereinbarter Festmiete vermietet.

Ab. 2026

2 Ladenlokale je 50,00 qm oder
1 Ladenlokal/Praxis von 100,00 qm
+ Garten ca. 60 qm zur alleinigen Nutzung
+ Kellerräume
Gesamte Nutzfläche über 180,00 qm
Netto-Miete nach Kernsanierung seit 2017 unverändert

Sollten gewerbliche Umbauten und Veränderungen der
Innengestaltung der Gewerberäume notwendig sein, so ist der
Eigentümer hier jederzeit für die Unterbreitung ihres Vorhabens
gesprächsbereit. Veränderungen der Innengestaltung dürfen
selbstverständlich nur mit ausdrücklicher Genehmigung des
Eigentümers erfolgen, wenn diese auf Kosten der Mieter und nur
durch qualifizierte Unternehmen durchgeführt werden.

In einer der begehrtesten Lagen Kölns bieten wir eine
außergewöhnliche Gelegenheit: eine zugelassene 5/5-
Großtagespflegeeinrichtung für bis zu zehn Kinder im Alter von
0–3 Jahren, genehmigt seit 2017 durch das zuständige
Jugendamt der Stadt Köln.

Der angrenzende, ca. 60 m² große Garten, der vertraglich
ausschließlich von den Kita-Mietern der Gewerberäume genutzt
werden darf, ist ein besonderer Höhepunkt.
Eine individuelle Neugestaltung mit Rasen und Bepflanzung mit
Blumen, Sträuchern oder kleinen Bäumen ist nach
Vertragsabschluss nach eigenen Vorstellungen möglich, indem
man hier eine kleine grüne Oase entstehen lässt. Eine
Bodenverdichtung des Bodens mit Kunstrasen oder einer 60 qm
großen Innenhofterrasse ist nicht gewünscht.

Ausstattung:

Nach der besagten Kernsanierung 2017 ist die
Gewerbeimmobilie mit einem Neubau zu vergleichen, denn alles
wurde erneuert, einschließlich der kompletten Elektroanlagen
und aller dazugehörigen notwendigen Arbeiten.

Lage:

Das Objekt liegt im Herzen von Köln-Nippes, einem Stadtteil, der
sich durch eine besonders hohe Nachfrage bei jungen Familien
mit gutem Einkommen auszeichnet.
Am besten über Google Maps das Umfeld einsehen, ob die Lage
für sie interessant sein wird.

- Nur wenige Minuten zum Leonardo-da-Vinci-Gymnasium und
zum beliebten Blücherpark
- Hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
sowie die Kölner Innenstadt
- Nippes gilt als einer der gefragtesten und kinderfreundlichsten
Stadtteile Kölns.

Sonstiges:

Kontakt

Steinhäuser & Partner Immobilien: Geschäftszeiten entnehmen
Sie bitte unserer Homepage. www.steinhaeuser-immobilien.de –
Zentrale: 0221-800 800 4 (Anrufbeantworter) Objektbetreuer:
Herr Manfred R. Steinhäuser, dieser ist auch im Auftrag des
Eigentümers bevollmächtigt, alle verbindlichen Verhandlungen
zu führen und entsprechende Vereinbarungen zu treffen.

Die Kombination aus Top-Lage, genehmigter Nutzung, soliden
Konditionen und langfristiger Planungssicherheit macht dieses
Angebot zu einer Rarität am Kölner Immobilienmarkt.

Alle unsere gewerblichen Vermietungen werden ausschließlich
mit gewünschter Laufzeit und langjähriger Festmiete notariell
abgeschlossen.

Anfragen/Bewerbung unter www.steinhaeuser-immobilien.de
Ihre Chance auf eine attraktive Gewerbefläche

Sie interessieren sich für einen langfristigen Mietvertrag mit
notariell vereinbarter Festmiete? Dann freuen wir uns auf Ihre
Anfrage über unser Kontaktformular im Bereich gewerbliche
Vermietung: www.steinhaeuser-immobilien.de. Teilen Sie uns
gerne bereits bei der ersten Kontaktaufnahme die geplante
gewerbliche Nutzung mit. Der Schutz Ihrer Daten ist dabei
selbstverständlich gewährleistet.

Bewerbungen zur Anmietung der besagten Gewerbeimmobilie
sollten aussagekräftig sein und alle wichtigen Daten des
Interessenten beinhalten.

Ladenlokale können auch getrennt angemietet werden. (siehe
Grundrissplan)

Die Gewerbebeeinheit eignet sich vielseitig, z. B. für:

- Büro- und Verwaltungsräume
 - Kleintierpraxis oder Tierphysiotherapie
 - Psychologische Praxis
 - Physiotherapie
 - Kosmetik-, Tattoo- oder Wellnessstudio
- Sowie weitere gewerbliche und private Nutzung möglich.

2 - Ladenlokale in guter Lage Nippes in einem gepflegten, ruhigen Mehrfamilienhaus .

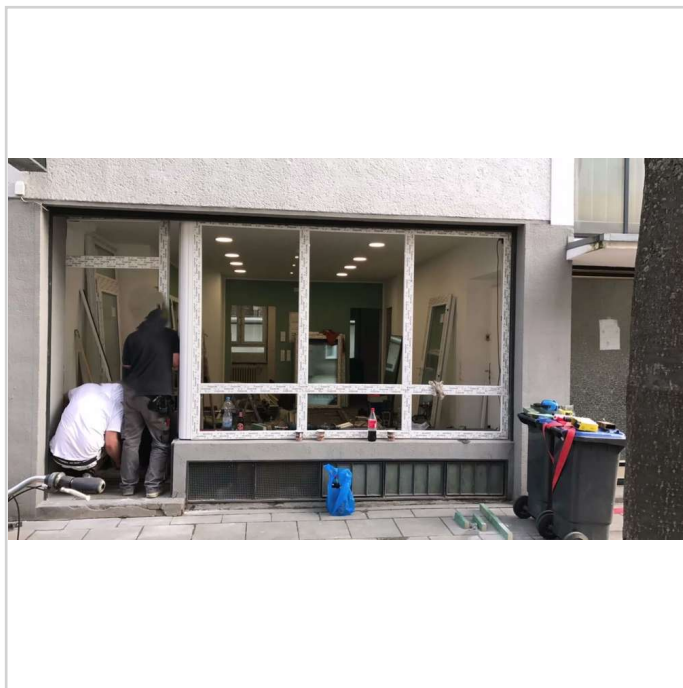


Blücherstr. 6
50733 Köln

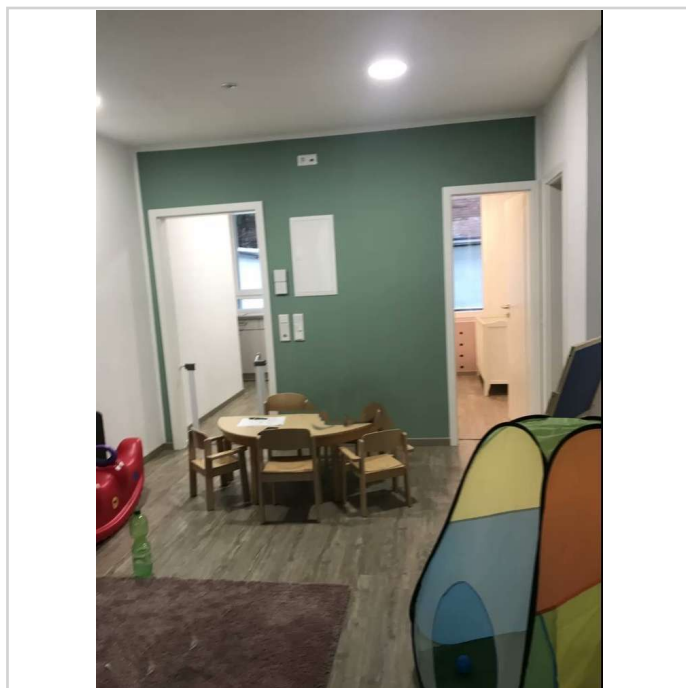
Miet-/Kaufobjekt: Miete
Büro-/Praxisfläche: 100,00 m²
Miete pro Monat: 1.800,00 EUR



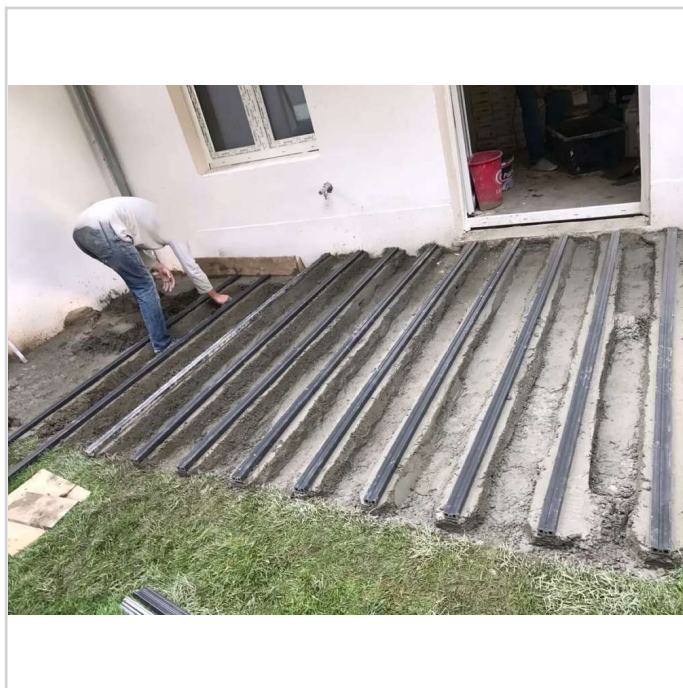
Hausansicht



Hausansicht



Arbeitszimmer



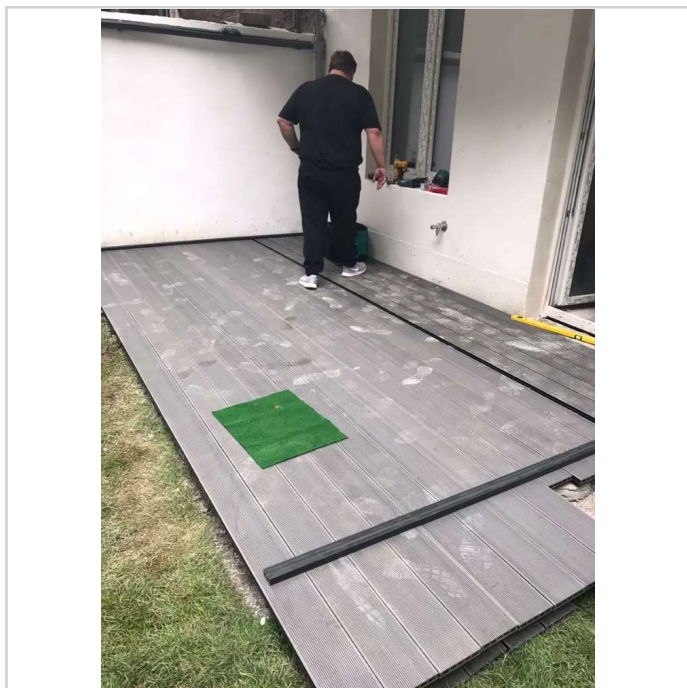
Terrassenbau

2 - Ladenlokale in guter Lage Nippes in einem gepflegten, ruhigen Mehrfamilienhaus .



Blücherstr. 6
50733 Köln

Miet-/Kaufobjekt:	Miete
Büro-/Praxisfläche:	100,00 m ²
Miete pro Monat:	1.800,00 EUR



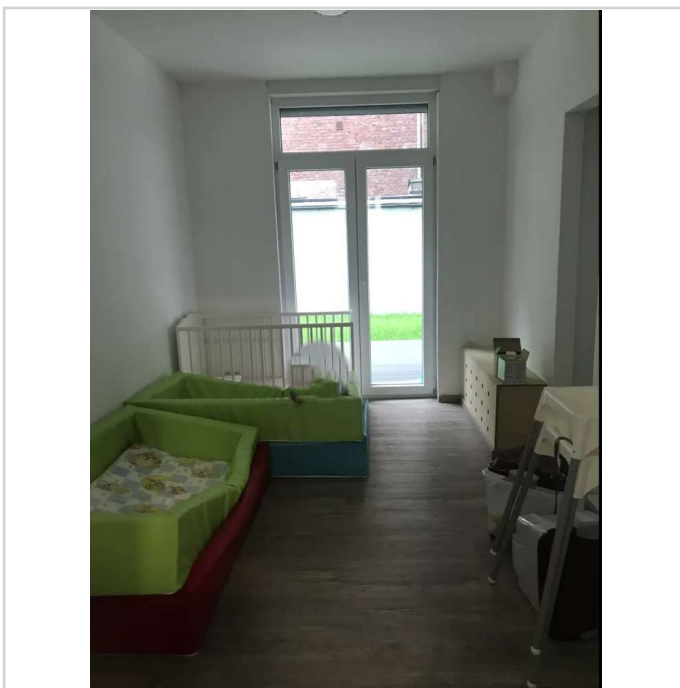
Objekt 772025 Kernsanierung 20



Hochwertiger Fensteranlage2017



Garten



Kita Schlafzimmer zum Garten

2 - Ladenlokale in guter Lage Nippes in einem gepflegten, ruhigen Mehrfamilienhaus .



Blücherstr. 6
50733 Köln

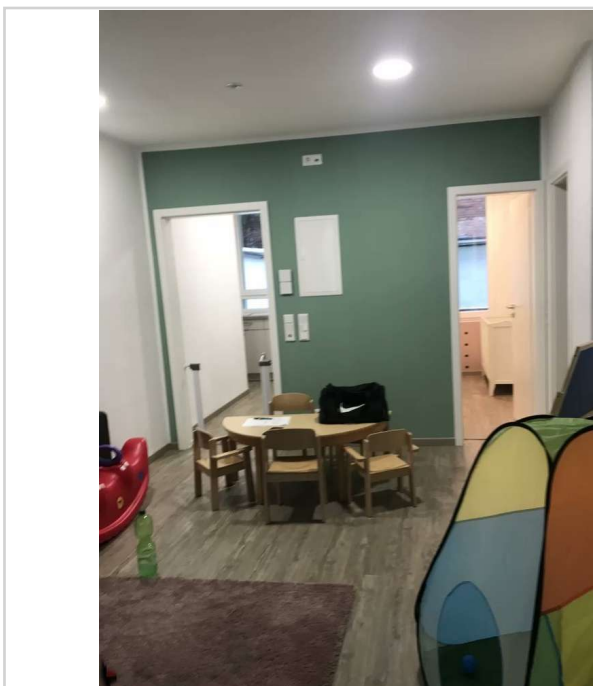
Miet-/Kaufobjekt:	Miete
Büro-/Praxisfläche:	100,00 m ²
Miete pro Monat:	1.800,00 EUR



Gäste-WC



2017 neue Heizungsanlage



Spielzimmer linke Seite



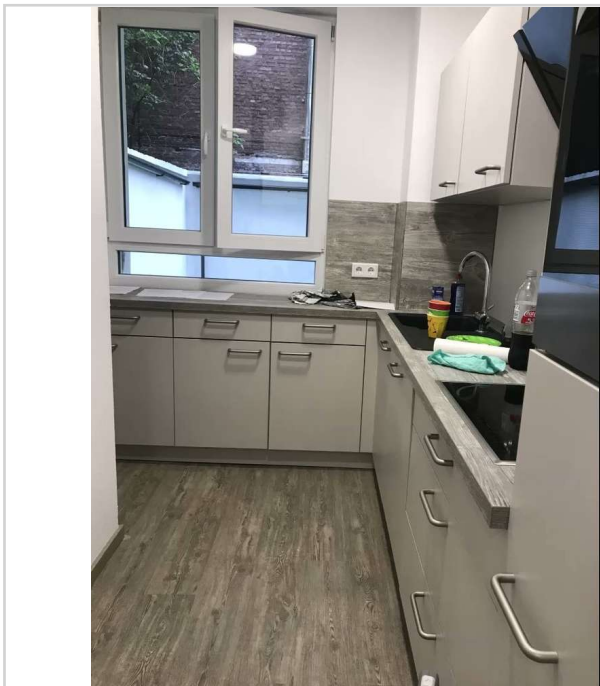
Küche

2 - Ladenlokale in guter Lage Nippes in einem gepflegten, ruhigen Mehrfamilienhaus .

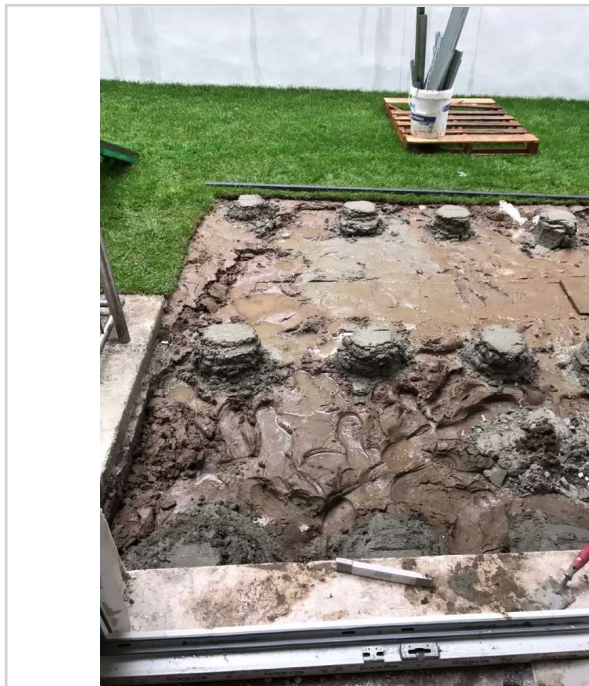


Blücherstr. 6
50733 Köln

Miet-/Kaufobjekt: Miete
Büro-/Praxisfläche: 100,00 m²
Miete pro Monat: 1.800,00 EUR



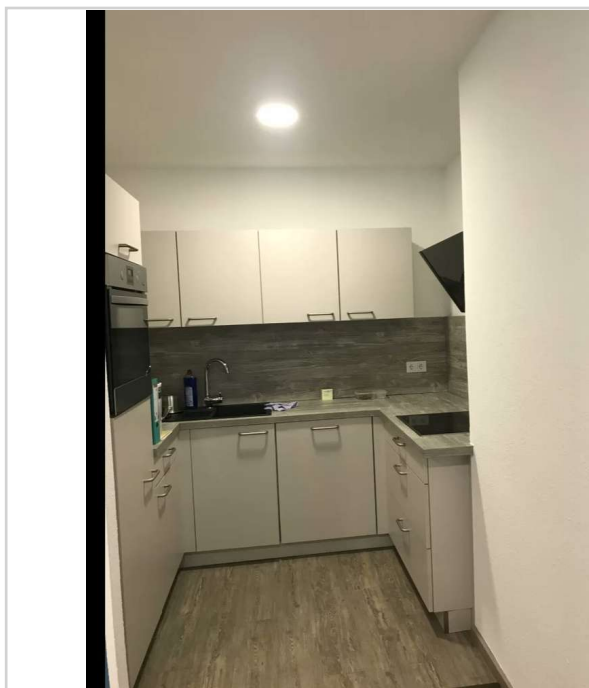
Küche



Objekt 772025 Kernsanierung 20



Küche



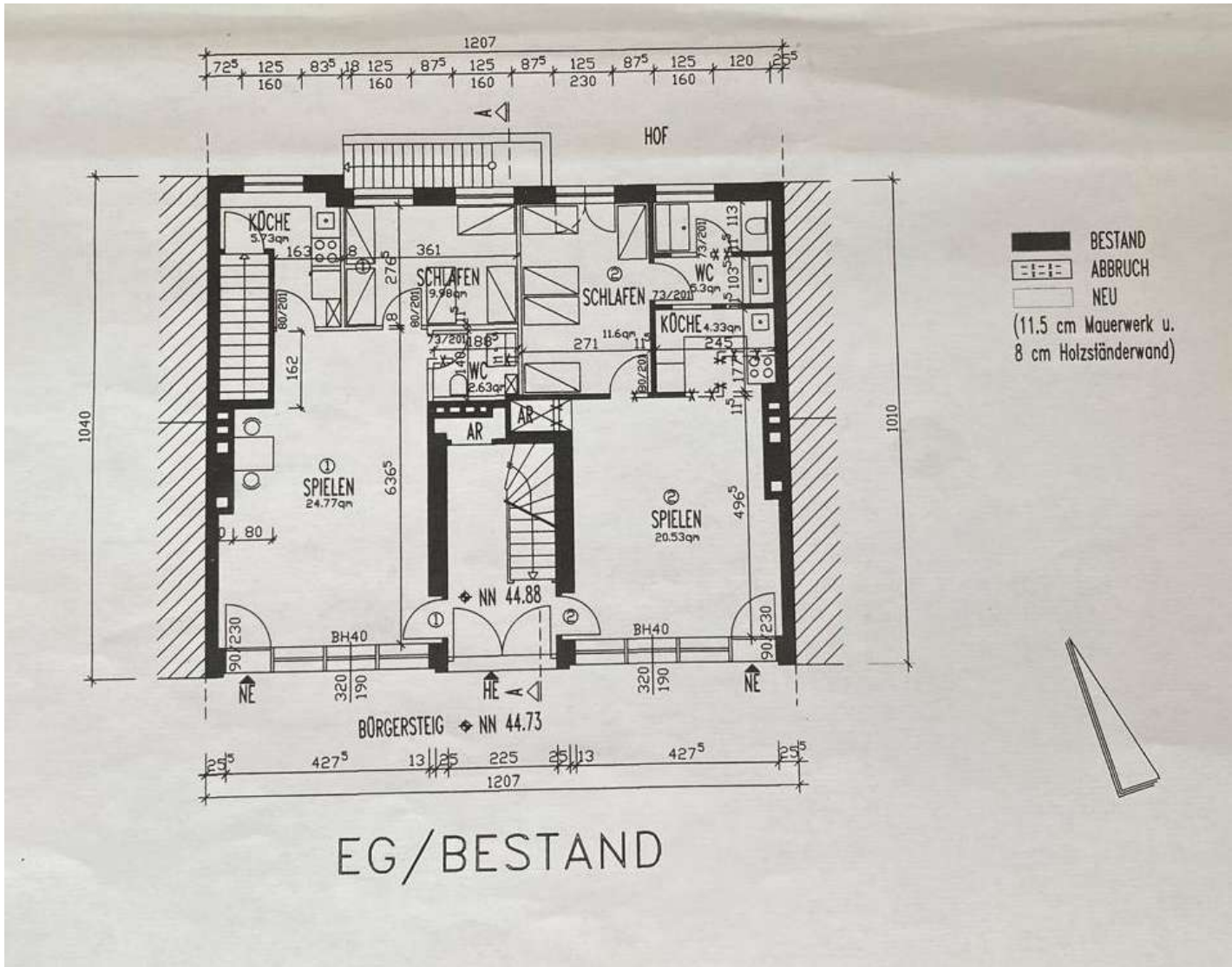
Küche

2 - Ladenlokale in guter Lage Nippes in einem gepflegten, ruhigen Mehrfamilienhaus .



Blücherstr. 6
50733 Köln

Miet-/Kaufobjekt: Miete
Büro-/Praxisfläche: 100,00 m²
Miete pro Monat: 1.800,00 EUR



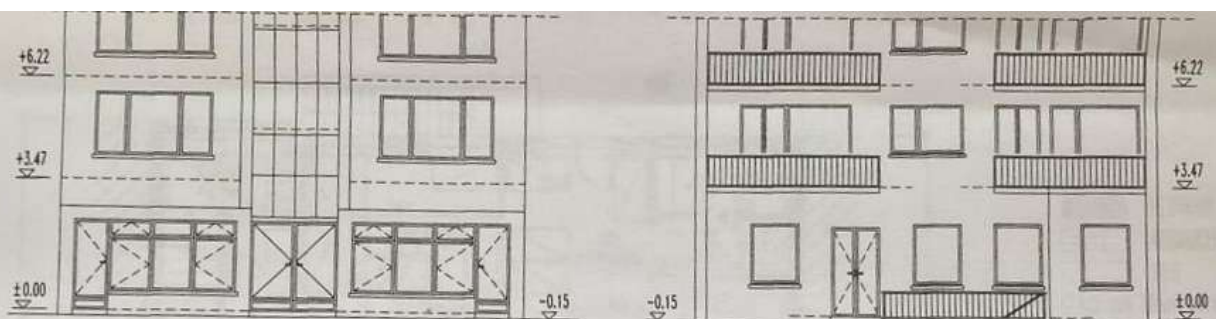
neuer Kita Grundriss

2 - Ladenlokale in guter Lage Nippes in einem gepflegten, ruhigen Mehrfamilienhaus .



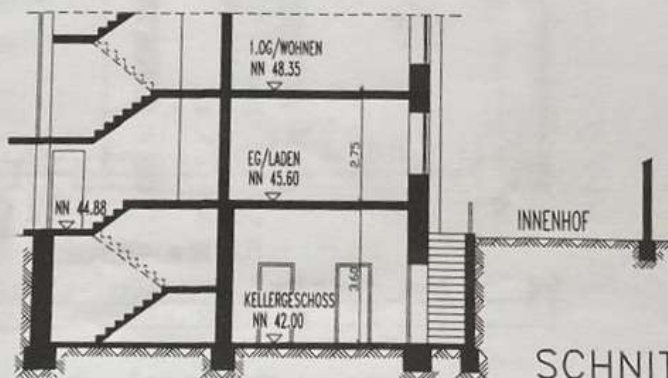
Blücherstr. 6
50733 Köln

Miet-/Kaufobjekt: Miete
Büro-/Praxisfläche: 100,00 m²
Miete pro Monat: 1.800,00 EUR



ANSICHT

ANSICHT HOF



SCHNITT A-A

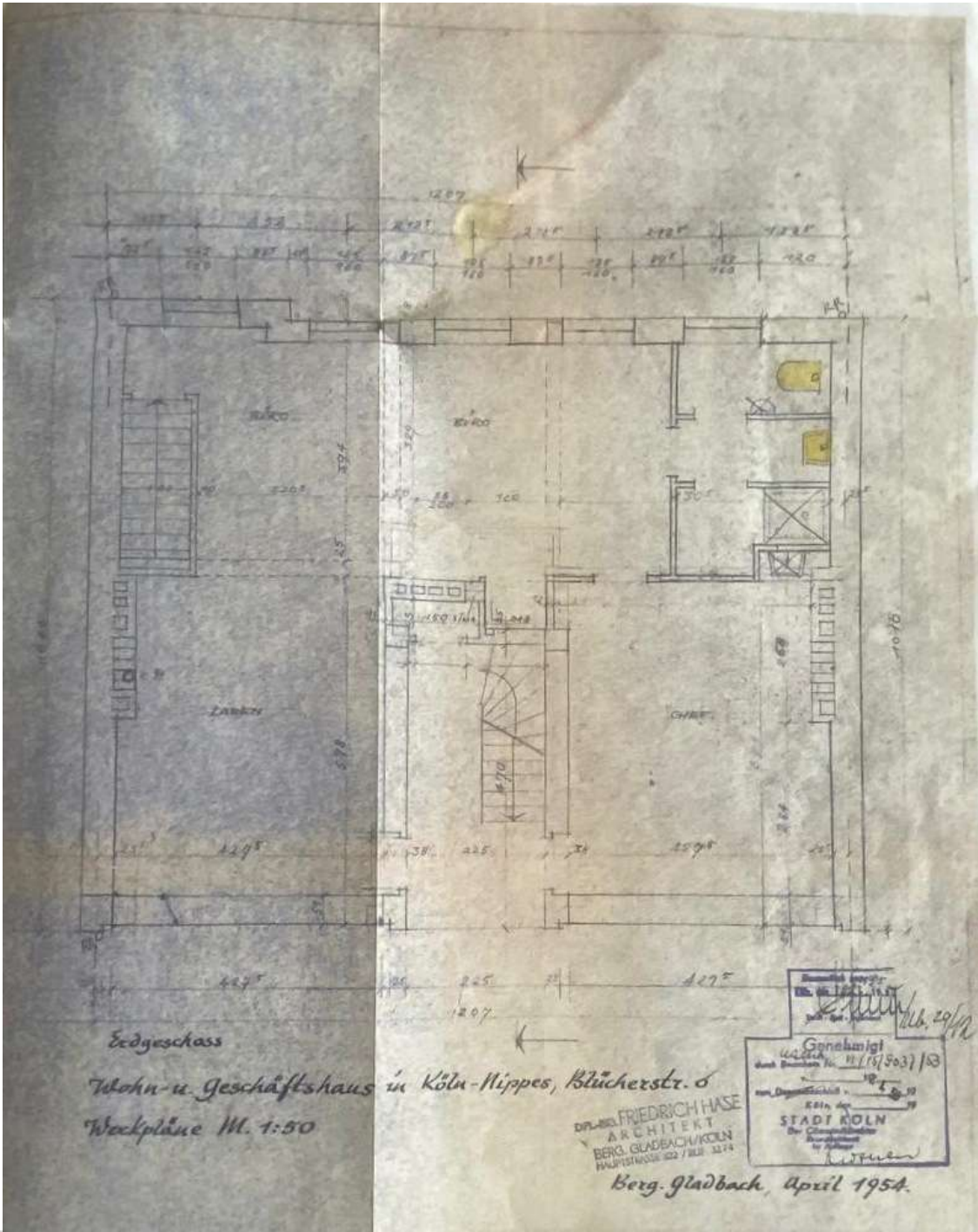
Plan der Immobilie

2 - Ladenlokale in guter Lage Nippes in einem gepflegten, ruhigen Mehrfamilienhaus .



Blücherstr. 6
50733 Köln

Miet-/Kaufobjekt: Miete
Büro-/Praxisfläche: 100,00 m²
Miete pro Monat: 1.800,00 EUR



1953 Grundriss GWI Blücherstr

2 - Ladenlokale in guter Lage Nippes in einem gepflegten, ruhigen Mehrfamilienhaus .



Blücherstr. 6
50733 Köln

Miet-/Kaufobjekt:	Miete
Büro-/Praxisfläche:	100,00 m²
Miete pro Monat:	1.800,00 EUR

