



WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



COLOGNE IMMOBILIEN
www.cologneimmobilien.de

IMMOBILIENMAKLER
SACHVERSTÄNDIGE
PROJEKTENTWICKLER

BELLEVUE
Best Property Agents
2022

MEHR INFORMATIONEN

- Wirtschaftsjurist LL.M.
- Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Miet- u. Pachtverträge
- Zertifizierter Immobiliengutachter nach DIN EN 17924
- Recognised European Valuer (REV)
- Projektmanager Level D (GPM)

+49 (0) 2234 250 96 15 | info@cologneimmobilien.de | Hauptstr. 19 - 21 | 50226 Frechen

IMMOBILIEN SICHER BEWERTEN & VERKAUFEN
WWW.COLOGNEIMMOBILIEN.DE



Objektnummer Fr_Schw_GEW2023

Frechen - LADELOKAL IN *TOP* LAGE VON FRECHEN-ZENTRUM AUF CA. 163 m² IM SPECKGÜRTEL VON KÖLN

Eckdaten

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Courtagehinweis

Die Maklercourtage beträgt 2,38 Nettokaltmieten inkl. MwSt und Mietvertragsabschluss. Dem Mieter vertraglich eingeräumte C zusätzliche Mietzeiten und/oder Mietflächen werden unabhängig Ausübungszeitpunkt jeweils mit einer zusätzlichen Maklercou berechnet. Ist eine Staffelmiete vereinbart, gilt die Durchschnitt Vertragslaufzeit als Bemessungsgrundlage. inkl. MwSt.

Gesamtfläche	163,0 m²
Verkaufsfläche	163,0 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Baujahr	1961
Zustand	VOLL SANIERT
Letzte Modernisierung	2020
Ausstattungskategorie	Standard
Bodenart	Laminat
Befuerung	Gas
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	26.09.2033
Energiekennwert	195,00 kWh/(m²*a) kWh/(m²*a)
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	F
Ausstelldatum	26.09.2023
Jahrgang des Energieausweises	2008
Gebäudeart	nichtwohn

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Distanz Haupteinkaufsstraße ca. 0 m

Distanz Kölner HBF ca. 17 km

Distanz Rathaus ca. 350 m

Distanz öffentliche Verkehrsmittel ca. 40 m

Distanz Autobahn ca. 2.100 m

Das Ladenlokal liegt im Stadtkern von Frechen in der Fußgängerzone. Dort finden Sie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten sowie alle Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Frechen ist sehr verkehrsgünstig gelegen und liegt direkt vor den Toren von Köln.

Somit sind also beste Voraussetzungen für eine hohe Kundenfrequenz gegeben.

Die Autobahnkreuze A1/A4 liegen nur ein paar Kilometer entfernt. Die Straßenbahn der KVB-Linie 7 eröffnet ebenfalls die autofreie Möglichkeit, das Stadtzentrum von Köln (Neumarkt) in ca. 25 Minuten unkompliziert zu erreichen. Die sehr guten öffentlichen Verkehrsverbindungen und Autobahnanschlüsse, sowie die S-Bahn am Bahnhof Königsdorf, ermöglichen ein gutes Vorankommen in alle Richtungen.

Auch an Familien ist gedacht, da Kindergärten und Schulen sich in der näheren bzw. unmittelbaren Umgebung befinden. Zudem locken ausgezeichnete Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten zu einer persönlichen Entfaltung ein, z. B.: Gut Clarenhof mit Golfplatz, Abtei Brauweiler, Glessener Mühlenhof, Schloss Paffendorf, das Kultur- und Medienzentrum, Lukas Podolski Sportpark, der Aussichtspunkt Tagebau Hambach, die bekannte Michael-Schumacher-Kartbahn in Kerpen, Golfplätze, der Kölner Stadtwald und weitere tolle Ausflugsziele in der Kölner Umgebung. Darüber hinaus bietet die Stadt Frechen ein großes Freizeitangebot mit Sportvereinen, Golfplätzen, Reiterhöfen, Spielplätzen und einem örtlichen Freibad sowie einem Hallenbad. Dieser Umstand trägt dazu bei, dass eine gute Kaufkraft nach Frechen angezogen wird.

Die Stadt Frechen gehört zu den attraktivsten Standorten im Kölner Speckgürtel und ist aufgrund seiner Nähe zu Köln, Düsseldorf und Aachen sehr begehrt!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Angeboten wird eine wunderbare Gelegenheit, sich den Traum einer Selbständigkeit in TOP-Lage von Frechen zu verwirklichen. Das Ladenlokal liegt in mitten der Frechener Innenstadt, im Speckgürtel von Köln. Die Umgebung bietet eine Vielzahl von Geschäften, Restaurants und Cafés, die für zusätzliche Laufkundschaft sorgen. Bereits von außen werden die Einzigartigkeit, Transparenz und einladende Atmosphäre gepaart mit vielfältigen Geschäftsmöglichkeiten erkennbar. Die exzellente Ecklage in der beliebten Fußgängerzone, unter der Ergänzung zur hervorragenden Infrastruktur und den in unmittelbarer Nähe befindlichen Straßenbahnhaltestelle bieten unter den Ertrags Gesichtspunkten ideale Voraussetzungen für Ihr Geschäftsmodell. Mehr Aufmerksamkeit gibt's nicht oft! Die Gewerbeinheit wurde ca. 1961 errichtet und verfügt über ca. 163 m² Nutzfläche auf zwei Ebenen. Geheizt wird per energieeffiziente Gasbrennwertheizung. Um für Ihr neues Konzept schnellstmöglich Umsätze zu erwirtschaften stehen Ihnen die Geschäftsräume nach Vereinbarung zur Verfügung.

Das praktisch zentralliegende Ladenlokal auf ca. 163 m² wird zurzeit als Brautmodengeschäft betrieben. Der Verkaufsbereich ist mit Liebe zum Detail ausgestattet und bietet viel Raum für Ihre kreative Geschäftsidee. Für die Helligkeit und Weitsicht sorgen im Raum die großen Panoramafenster ca. 27 m x 11 m (Eckstraßenlage) sowie der ebenfalls lichtdurchflutete Eingangsbereich. Im Verkaufsraum befinden sich ein zusätzlicher separater Raum, welcher als Büroraum verwendbar ist sowie eine moderne neuwertige Gästetoilette. Eine alternative Unterteilung kann gerne vor Ort besprochen werden. Eine Treppe mit Glasgeländer führt Sie in das Untergeschoß (ca. 40 m²), welches ebenfalls als Lager oder Bürofläche mit der Möglichkeit eine Küchenzeile zu integrieren genutzt werden kann. Ein weiterer Toilettenbereich ergänzt dabei die Ausprägung des Untergeschosses.

Als Bodenbeläge wurden überwiegend Laminat und Fliesen gekonnt eingesetzt. Es ist eine helle, einzigartige und seltene Gewerbeinheit im gepflegten Zustand mit viel Potenzial für Veränderungen und Erfüllung von eigenen Wunschvorstellungen damit Ihr Geschäftsmodell Früchte tragen kann. Dieses Objekt verfügt über genug Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse und die Gestaltung Ihrer Warenpräsentation oder den Empfang von Kunden. In diesem besonderen in TOP-Lage liegenden Ladenlokal können Sie Ihre Selbständigkeit gewiss verwirklichen.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihre Zukunft gestalten!

Bitte teilen Sie uns mit, welche Geschäftsidee Sie dort betreiben wollen.

Mehr Informationen auf www.cologneimmobilien.de

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

- TOP-Lage im Stadtkern von Frechen im Speckgürtel von Köln
- Gut frequentierte Ecklage an der Hauptverkehrsführung und der Haupteinkaufsstraße
- Verkehrsgünstige Lage, Autobahn A1/A4 mit Anschluss nach Köln und Düsseldorf
- In direkter Nähe von der Straßenbahnhaltestelle U7 gelegen
- Gut aufgeteilte Nutzfläche von insg. ca. 163 m² verteilt auf zwei separate Ebenen EG-Fläche ca. 123 m² und Lager-/Bürofläche ca. 40 m² als Untergeschossfläche
- Stabile und markante Fensterüberdachung geeignet für Branding
- Lichtdurchfluteter Verkaufsbereich dank großer Fensterfront von ca. 27 x 11 m
- Moderner gepflegter Zustand mit weiteren Aufteilungsmöglichkeiten
- Neuwertiges Gäste-WC auf der Verkaufsebene
- Einsatz von modernen Fliesen und Laminat im Verkaufsraum
- Letzte Modernisierung des Verkaufsraumes im Jahre 2020
- Sofortiger Umsatz möglich ohne Zeitverlust nach Absprache

! Steigern Sie Ihre Bekanntheit durch direkten Kundenkontakt!

Sonstiges

Das GWG verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme Ihre vollständigen Kontaktdaten aufzunehmen. Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten.

Die Maklercourtage beträgt 2,38 Nettokaltmieten inkl. MwSt und ist verdient und fällig mit Mietvertragsabschluss. Dem Mieter vertraglich eingeräumte Options- oder Vormietrechte auf zusätzliche Mietzeiten und/oder Mietflächen werden unabhängig von Dauer, Flächengröße und Ausübungszeitpunkt jeweils mit einer zusätzlichen Maklercourtage in Höhe von einer Monatsmiete berechnet. Ist eine Staffelmiete vereinbart, gilt die Durchschnittsmiete bezogen auf die Vertragslaufzeit als Bemessungsgrundlage.

Die Kautions beträgt 3 Monatsmieten -> 6.300,00 EUR

Der Anbieter benötigt folgende Bewerbungsunterlagen für diese Immobilie:

- Selbstauskunft (erhalten Sie von uns)
- Einkommensnachweis (BWA, Jahresabschluss, sonst. Nachweise)

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

- Mietzahlungsbestätigung

- Identitätsnachweis

Der aktuelle Markt bietet interessante Gelegenheiten zum Verkauf oder zur Vermietung. Gerne beraten wir Sie individuell und professionell.

Kostenfrei erstellen wir für Sie eine aktuelle Analyse des Marktwertes Ihrer Immobilie. Gerne übernehmen wir die Vermittlung auf unseren bewährten professionellen Standard.

Rufen Sie uns an: 02234 – 250 96 15

**oder schreiben Sie uns: info@cologneimmobilien.de Besuchen Sie uns auf:
www.cologneimmobilien.de**

Unsere Expertise:

**Menschen & Immobilien - Wir beweisen, dass Immobilienvermarktung durch uns anders geht!
Ausgezeichnet als Focus TOP 1.000 Makler in Deutschland und BELLEVUE BEST PROPERTY AGENTS 2023.**

RECHTLICHE HINWEISE

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenvermietung vorbehalten. Auf Wunsch stehen wir Ihnen mit weiteren Informationen zum Objekt und zum Eigentümer gerne zur Verfügung. Die Besichtigung kann jederzeit nach Vereinbarung mit einem unserer Mitarbeiter erfolgen. An dieser Stelle weisen wir noch einmal ausdrücklich auf unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen hin.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Mehr
INFORMATIONEN

WWW.COLOGNEIMMOBILIEN.DE
LASSEN SIE UNS GEMEINSAM IHRE ZUKUNFT GESTALTEN

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



1C COLOGNE IMMOBILIEN
IMMOBILIENMAKLER
SACHVERSTÄNDIGER
PROJEKTENTWICKLER
www.cologneimmobilien.de

BELLEVUE
Best Property Agents
2022

GUTSCHEIN

Gutschein für eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie durch studierte Wirtschaftsjuristen und zertifizierte Diplom-Sachverständige

www.cologneimmobilien.de

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Sie interessieren sich für unsere Immobilie?

So gehen Sie vor:



1. Unsere Website besuchen

Weitere Bilder, Infos sowie unser Kontaktformular finden Sie unter: www.cologneimmobilien.de

2. Kontaktformular ausfüllen

Bitte vollständig ausfüllen, unsere AGB akzeptieren und Anfrage unverbindlich und kostenfrei absenden.

3. Maileingang prüfen

Wir bearbeiten Ihre Anfragen & senden Ihnen umgehend das Exposé zu. (Downloaden & lesen :)

Sie haben keine Antwort erhalten?

4. Spam-Ordner überprüfen

Ggf. wurde unsere Antwort in Ihrem Spam-Ordner verschoben.

5. Anrufen

Sie finden keine Email von uns?
Dann rufen Sie uns bitte an:
02234 - 250 96 15



WWW.COLOGNEIMMOBILIEN.DE

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)