



MANNELLA
IMMOBILIENSERVICE

MANNELLA *Sie möchten sich vergrößern?* Modernes Ladenlokal in 1A-Lauflage der Fußgängerzone



37663522

Kölner Straße 35
53840 Troisdorf
Deutschland



Daten im Überblick

Objektart	Laden/Einzelhandel
Objekttyp	Ladenlokal
PLZ	53840
Land	Deutschland
Ort	Troisdorf
Nutzfläche	ca. 144 m ²
Gesamtfläche	ca. 144 m ²
Lagerfläche	ca. 35 m ²
Verkaufsfläche	ca. 80 m ²
Büroteilfläche	ca. 12 m ²
Kaltmiete	1.300,00 €
Provision	1,19 Monatskaltmieten (inkl. MwSt.) Mieterprovision
Kaution	3900,00 €
Nebenkosten	380,00 €
Baujahr	1988
Energieausweis gültig bis	28.04.2019
Endenergiebedarf	243,80 kWh/(m ² *a)
Baujahr lt. Energieausweis	1988
wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf (Wärme)	243,80 kWh/(m ² *a)
Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz à 50 € (Miete)
Ansprechpartner	Frau Svenja Klinke Mannella Immobilienservice Kölner Str. 35-37 53840 Troisdorf Tel.: 02241-1699926 Mobil: 0177-7029614 E-Mail: klinke@mannella-immobilien.de Homepage: www.mannella-immobilien.de



Beschreibung

Das kürzlich renovierte Ladenlokal mit einer Gesamtfläche von ca. 144 m² liegt in idealer Lauf- und Sichtlage etwa mittig in der Fußgängerzone Troisdorfs. Raumhohe Schaufensterflächen über die gesamte Front bieten die perfekte Möglichkeit für die Präsentation Ihrer Ware und reichlich Fläche für Unternehmenswerbung.

Derzeit ist vom möglichen Verkaufsraum von 110 m² ein etwa 75 m² großer Teil als kundenzugänglicher Bereich und rund 35 m² als Lagerfläche durch eine Leichtbauwand abgetrennt. Eine Veränderung der Anteile ist möglich.

Die Verkaufsfläche ist mit modernem und pflegeleichtem Vinylboden in heller Holzoptik ausgelegt. Im angrenzenden Lagerbereich ist heller Fliesenboden verlegt. Ein Flur verbindet den Lagerraum mit dem weiteren zur Seitenstraße (befahrbar) gelegenen Eingang, der die Belieferung erleichtert. Dort finden Sie auch einen etwa 12 m² großen Büroraum und zwei WC-Anlagen. In einer kleinen Nische des Flures ist der Wasseranschluss für eine Teeküche vorgesehen.

Ein Tiefgaragenstellplatz im selben Gebäude kann zum Preis von 50,- € angemietet werden.

Das Inventar kann nach Absprache vom derzeitigen Mieter erworben werden.

Lage

Das Wohn- und Geschäftshaus liegt in absolut zentraler Lauf- und Sichtlage der Troisdorfer Fußgängerzone.

Zahlreiche Geschäfte, Boutiquen und unterschiedlichste Gastronomiebetriebe sind schnell zu Fuß erreicht. Nicht nur in den Sommermonaten laden die ansässigen Eisdielen und Restaurants Ihre Kunden ins Zentrum ein.

Der Bahnhof ist zu Fuß innerhalb weniger Minuten erreichbar. Die zügigen Bahnverbindungen nach Köln, Bonn, Koblenz, Siegen und zum Flughafen machen Sie vom Auto unabhängig. Der nächste ICE-Bahnhof (Siegburg) liegt nur eine Station entfernt.

Auch mit dem Auto (reichlich Parkplätze in unmittelbarer Nähe vorhanden) sind Sie schnell auf den Umgehungsstraßen und auf den Autobahnen in Richtung Siegburg, Köln, Bonn und Frankfurt.



MANNELLA
IMMOBILIENSERVICE

Objekttitel

MANNELLA *Sie möchten sich vergrößern?* Modernes Ladenlokal in 1A-Lauflage der Fußgängerzone



Bildergalerie



Gebäudeansicht



Verkaufsraum



Büro



Verkaufsraum



Flur



Sanitäranlagen



Bildergalerie



optionales Inventar



Lagerfläche



optionales Inventar



Vorderansicht



Ladenlokal



MANNELLA
IMMOBILIENSERVICE

Ihr Ansprechpartner

Frau Svenja Klinke

Mannella Immobilienservice

Kölner Str. 35-37

53840 Troisdorf

Tel.: 02241-1699926

Mobil: 0177-7029614

Homepage: www.mannella-immobilien.de

E-Mail: klinke@mannella-immobilien.de

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.