



Büro - Ausstellungsraum  
1.2



Büro - Ausstellungsraum  
1.4



Büro- Ausstellungsraum  
1

Nutzungsart Gewerbe  
Vermarktungsart Miete/Pacht  
Objektart Einzelhandel

## Luxuriöses Ladenlokal/Bürofläche für breitgefächerte Geschäftsmöglichkeiten im Herzen von Euskirchen

Gefunden auf BSDimmo Testumgebung - <https://demo.bluestonedesign.de/>

---

<b>Details Immobilie</b>	Kaltmiete: 850,00 €	Gesamtfläche: 80,00 m <sup>2</sup>
	Nebenkosten: 125,00 €	Ladenfläche: 0,00 m <sup>2</sup>
		Separates Badezimmer: 2

---

**Verwaltungsdaten** Referenznummer SRP00055

**Energiepass** Energiepass Art: Verbrauch  
gültig bis: 09-2025  
Verbrauchskennwert: 128.9 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
ohne Warmwasser   
Energieeffizienzklasse: E  
Ausstelldatum: 29.09.2015  
Jahrgang: 2014

**Ausstattung** Ausstattung GEHOBEN  
Fliesenboden   
Parkettboden   
Zentralheizung   
Gasbefeuern   
DV-Verkabelung vorhanden   
Breitband Internetzugang DSL

**Zustand**

**Umgebung** Entfernung zur Autobahn 3 km  
Entfernung zum Bus 0.02 km  
Entfernung zu Fernbahnhof 2 km  
Entfernung zu Flughafen 52 km

**Objektbeschreibung****ENERGIEAUSWEIS**

- Energieeffizienzklasse: E
- erstellt am: 29.09.2015
- gültig bis: 29.09.2025
- Art des Energieausweises: nach Verbrauch
- Verbrauchskennwert insgesamt: ca. 128,9 kWh/(m²a)
- Verbrauch inkl. Warmwasser: nein
- Heizungsart: Zentralheizung
- Befeuerung: Gas
- Baujahr: 1958

-----

Diese ca. 80 m2 lichtdurchfluteten und schön geschnittenen Geschäftsräume, im Erdgeschoß eines sehr gepflegten Wohn- und Geschäftshauses im Herzen von Euskirchen, mit luxuriösem Charme eignen sich für vielseitige Geschäftszweige.

Möchten Sie sich zum Beispiel mit einem Reisebüro, Weinkontor, Spezialitätengeschäft, einer Boutique, einem Nagelstudio oder einem Versicherungsbüro verwirklichen? Dann werden sich Ihre zukünftigen Kunden in diesen edel gestalteten Räumen wohlfühlen. Große Schaufenster bieten Ihnen die Möglichkeit Ihr Gewerbe der Öffentlichkeit stilvoll zu präsentieren. Motorisierte Markisen schützen Ihre Dekorationen vor Sonnenstrahlen und halten im Hochsommer zusätzlich das Raumklima auf angenehmer Temperatur.

Bedingt durch die Ecklage Ihres neuen Ladenlokals, ergeben sich für Sie zwei Möglichkeiten Ihr Geschäftsdomizil zu betreten. Zum einen, von der Seitenstraße, durch den Hausflur. Von hier aus gelangen Sie über eine kleine Diele mit Gäste- WC in Ihre Räumlichkeiten, zum anderen über den Kundeneingang, zentral an der Hauptstraße gelegen.

Über den Kundeneingang, der geschützt nach innen verlagert wurde, werden Ihre Kunden vom geschmackvollen Ambiente empfangen. Dunkler Fertigparkettboden gibt einen schönen Kontrast zu hellen Wänden und der integrierten Deckenbeleuchtung, modern gestaltete Heizkörper runden das Gesamtbild ab. Über die vorhandenen Lautsprecher könnten Ihre Kunden mit leiser Hintergrundmusik Willkommen heißen werden.

Lagermöglichkeiten bieten sich für Sie in einem ca. 10 m2 großen Kellerraum mit Wasseranschluss.

Bei Bedarf können die hochwertigen Büromöbel mit einem Abschlag mit übernommen werden.

**Lage**

Ihr neues Gewerbeobjekt liegt in Euskirchen. Euskirchen liegt in der Zülpicher Börde am nördlichen Rand der Eifel, rund 25km von Bonn und 35km von Köln entfernt. Durch das Stadtzentrum fließt der teilweise unterirdisch verlaufende Veybach, durch das gesamte Stadtgebiet und am Stadtrand entlang die Erft. Im Osten liegt der Rhein-Sieg-Kreis, im Norden Westen und Süden grenzen an Euskirchen Städte und Gemeinden des Kreises Euskirchen an. Durch den Kreis Euskirchen verläuft die A1, die nördlich über das Kreuz Bliesheim zur A61 führt. 3 Bundesstraßen verbinden Euskirchen mit Bonn, Zülpich, Düren und auch Köln. Euskirchen verfügt über viele Freizeitmöglichkeiten, eine sehr schöne Innenstadt mit Fußgängerzonen und sehr vielen Geschäften. Der Bau der neuen Thermen und Badewelt bringt sehr viele Menschen nach Euskirchen. Der ständige Ausbau der Gewerbegebiete macht Euskirchen auch nachhaltig zu einer interessanten Stadt. Ihr neues Objekt liegt sehr zentral an einer gut frequentierten Hauptstraße, nur unweit des alten Marktes und der Fußgängerzone entfernt. Dort finden 2 mal im Jahr die über die Kreisgrenzen bekannte Donatus -Mai-Kirmes und der Simon-Juda-Markt, beides sind Groß- Kirmesveranstaltungen.

**Ausstattung**

In Ihrer Geschäftsräumen finden Sie pflegeleichten Fliesen- sowie hochwertigen Parkett- Boden vor.

Alle Ihre Fenster verfügen über weiße Kunststoffrahmen und sind doppelt verglast.

Die vorhandenen elektrischen Markisen, deren Überhänge zu Werbezwecken genutzt werden können bieten, so wie die vorhandenen ebenfalls elektrischen Kunststoff- Rollläden ausreichend Schutz vor der Sonne.

Das Ladenlokal wird mit einer Gaszentralheizung beheizt. Eigene Zähler für Strom und Wasser ermöglichen eine korrekte, individuelle Nebenkostenverteilung. Die Vorauszahlung in Höhe von ca. 125.- Euro umfasst alle Nebenkosten außer Telefon, Internet sowie Strom, den Sie direkt mit Ihrem Versorgungsunternehmen abrechnen.

- Großes Schaufenster ca. 5,50 m
- EDV - Verkabelung
- LED - Deckenbeleuchtung
- ISDN - Anschluss
- Glasfasertapete mit ökologischem Latexanstrich
- Deckenlautsprecher
- Beleuchtete Außen Werbemaßnahmen möglich
- Rauchmelder
- Kaution: 2000 EUR

**sonstige Angaben**

Von Schlapp Immobilien - Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit

Nutzen Sie die Kontaktmöglichkeit über dieses Exposé und vereinbaren unverbindlich einen Besichtigungstermin. Ich werde mich umgehend mit Ihnen zwecks Terminabstimmung in Verbindung setzen.

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt:

Sonja Rosenfeldt  
 Tel.: +49 (0)2255 - 95 90 327  
 Mobil:+49 (0)151 - 25 32 91 32  
[www.schlapp-immobilien.de](http://www.schlapp-immobilien.de)  
[www.verkehrswert-ermitteln.de](http://www.verkehrswert-ermitteln.de)  
[www.facebook.com/von.schlapp.immobilien](https://www.facebook.com/von.schlapp.immobilien)  
[www.twitter.com/von\\_schlapp](https://www.twitter.com/von_schlapp)

Hinweis zum Exposé Inhalt:

Unser Exposé basiert auf Angaben unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie der Aktualität der im Exposé befindlichen Angaben können wir daher nicht garantieren. Die im Exposé angegebenen Flächenangaben beruhen ebenfalls auf Angaben unserer Auftraggeber und sind unverbindlich.

Kostenfrei Verkehrswert Ihrer Immobilie ermitteln unter <http://www.verkehrswert-ermitteln.de>



Büro - Ausstellungsraum 1.2



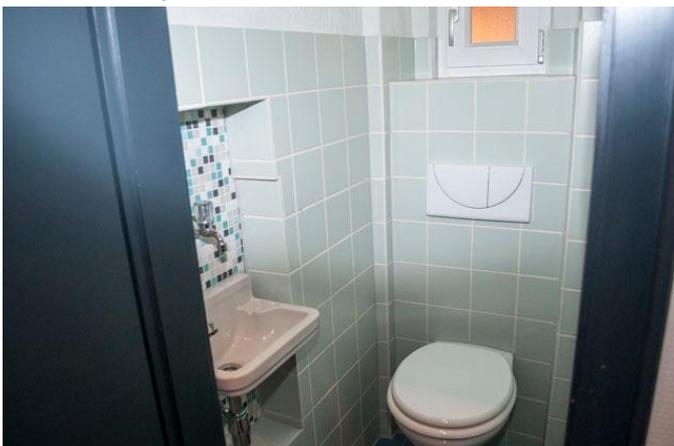
Büro - Ausstellungsraum 1.4



Büro- Ausstellungsraum 1



Flur 1



Damentoilette 1.1



Damentoilette 1



Herrentoilette 1



Kellerraum 1



Kellerraum 1.1

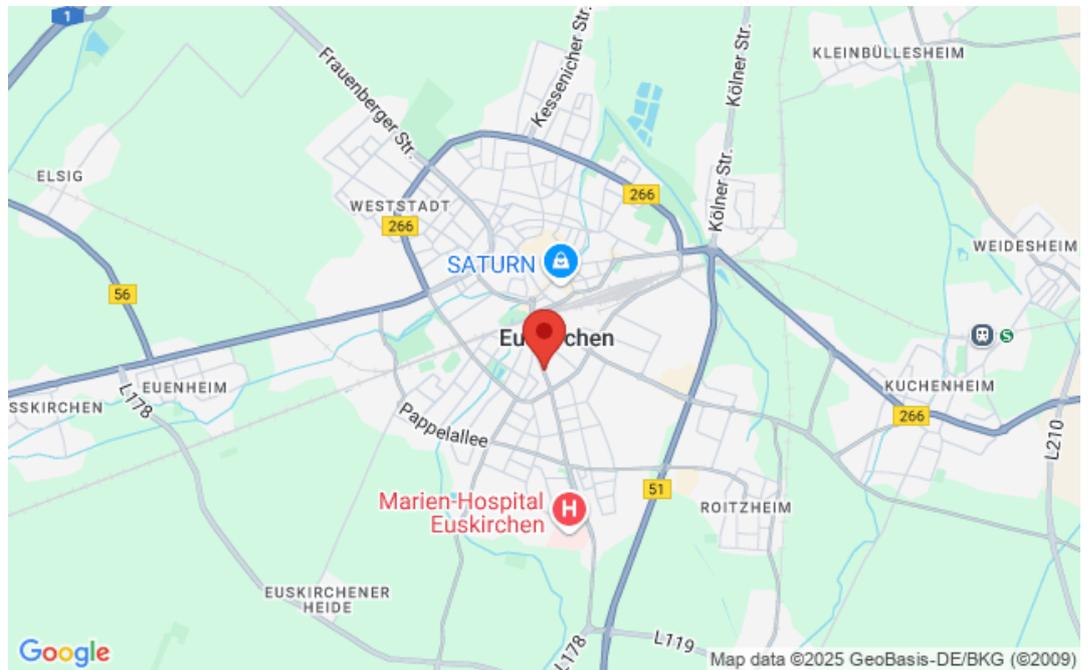


Kellerraum 1.3

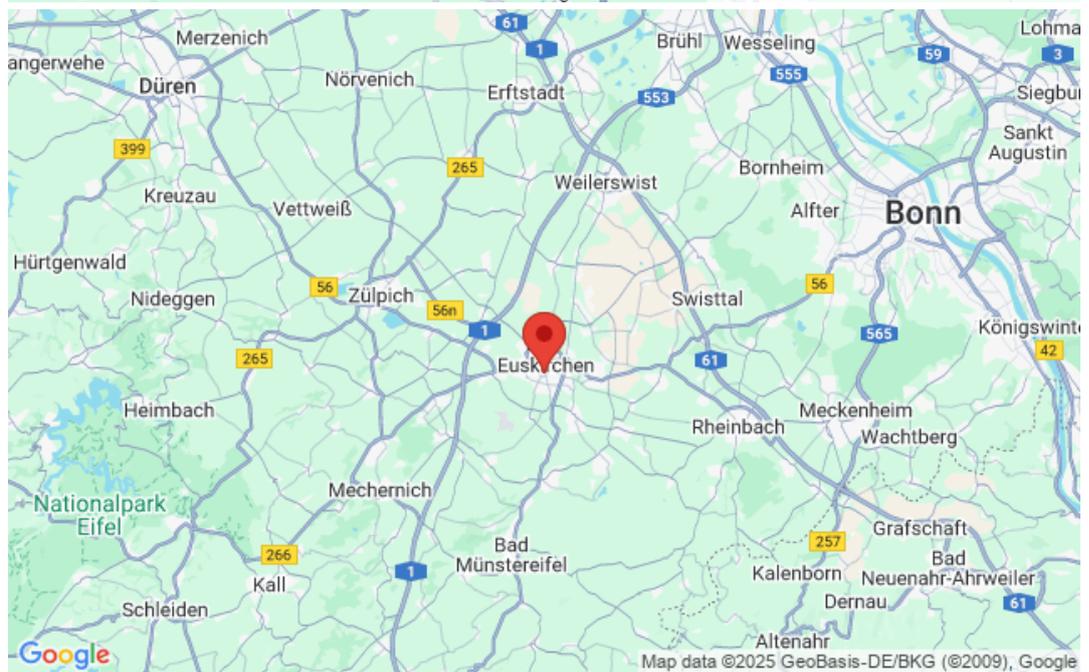


Kellerraum1.2

**Mikrolage**



**Makrolage**



BSDImmo - Die professionelle [Joomla OpenImmo Immobilien Software](#)