# Kerpen-Horrem! Außergewöhnliche Gewerbeeinheit mit Bürogebäude und Wohnung in bester Lage! (MB 5100)




Ihr Ansprechpartner
**Michael Bodelier**

ZEIT & WERT Immobilien
Dieselstr. 14
D-50374 Erftstadt

Telefon: 02235 - 92 92 60
Fax: 02235 - 92 92 65
eMail: anfrage@zeitundwert.de



| | | | |
|---|---|---|---|
| **Kaufpreis** | | **Miete*** | 3.150,- € |
| **Baujahr** | 1993 | **Nebenkosten** | 620,- € |
| **Wohnfläche** | | **Zimmer** | 12 |
| **Nutzfläche** | 370 m² | **Grundstück** | |
| **Garage/Stellplatz** | | **Provision** | 2.38 % |

**Monatliche Kaltmiete zzgl. Nebenkosten*

AUFTEILUNG
Bürogebäude EG: 8 Büros, Teeküche, Aktenraum und 2 WC-Anlagen
UG: Heizungsraum, Vorratsraum, Aktenraum und Serverraum

Wohnung Gartengeschoss: Wohn-/Esszimmer, Küche, Diele, Badezimmer, Büro, Schlafzimmer und Kinderzimmer

BESCHREIBUNG
Im begehrten Gewerbegebiet von Kerpen steht eine großzügige Gewerbeeinheit mit Bürogebäude sowie einer angrenzenden 3-Zimmer-Wohnung zur Vermietung. Das Objekt bietet auf einem großen Grundstück vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Unternehmen unterschiedlichster Branchen - von Verwaltung und Dienstleistung bis hin zu Handwerk, Forschung oder anderen gewerblichen Tätigkeiten.

Das architektonisch ansprechende Gebäude verfügt über ca. 265 m² modern ausgestattete Büro- und Verwaltungsflächen. Großzügige, lichtdurchflutete Räume mit abwechslungsreichen Wandgestaltungen durch teilweise Verklinkerung erzeugen ein ansprechendes Ambiente. Ein einladender Empfangsbereich sowie separate Besprechungsräume schaffen ein repräsentatives und zugleich funktionales Arbeitsumfeld.

Ergänzt wird das Angebot durch eine 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 105 m² Wohnfläche, die sich ideal als Betriebsleiterwohnung, Mitarbeiterunterkunft oder private Nutzung anbietet.
Auf dem oberen Teil des Geländes ist ein Gewerbehof mit derzeit vermieteten Lagerhallen, Magazinen, etc. Ein

großzügig dimensionierter Parkplatz, der ausreichend Stellplätze für Mitarbeiter, Kunden und Lieferfahrzeuge, bietet kann mitgenutzt werden.

Ausstattung:
- Bürogebäude: ca. 265 m² mit 3-Zimmer Wohnung: ca. 105 m²
- ausreichend Parkflächen direkt am Objekt
- helle Büroräume mit moderner Netzwerkverkabelung, Teeküche und Sanitäranlagen
- repräsentativer Eingangsbereich
- Glasfaseranschluss möglich

Nutzungsmöglichkeiten:
- Unternehmenssitz mit Verwaltung, Kombination aus Büro und Wohnen
- Schulungs- oder Servicezentrum
- Handwerksbetrieb mit angeschlossener Wohnung

Ideale Kombination aus Arbeiten und Wohnen an einem Standort!

FAZIT
Dieses Objekt im Gewerbegebiet von Kerpen- Horrem bietet eine außergewöhnliche Kombination aus Büro-, Wohnflächen auf einem weitläufigen Grundstück. Mit seiner repräsentativen Büroeinheit, der komfortablen 3-Zimmer-Wohnung und den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten ist es ideal geeignet für Unternehmen, die Arbeiten und Wohnen an einem Standort vereinen möchten.

Die zentrale Lage, die fußläufige Anbindung an den Bahnhof sowie die großzügigen Parkflächen machen diese Immobilie zu einem attraktiven Standort für zukunftsorientierte Betriebe ? ob als Hauptsitz, Niederlassung oder kombinierter Gewerbestandort mit Wohnoption.

Ein Objekt mit Potenzial, Flexibilität und hervorragender Erreichbarkeit.  Eine Investition in eine starke gewerbliche Zukunft in Kerpen. Zudem könnte für Mitarbeitende interessant sein, dass sich am Bahnhof Horrem eine moderne Fahrradstation befindet, die eine bequeme Kombination von Fahrrad- und Bahnverkehr ermöglicht.

SONSTIGE ANGABEN
Anmietung ab dem 01.04.2027 möglich.

Es stehen bis zu 5 Pkw-Stellplätze zur Verfügung.

Es ist nicht möglich nur Gewerbeeinheit oder nur Wohnung anzumieten.

Die Gesamtmiete setzt sich wie folgt zusammen:
2.500,00 ? Büro
650,00 ? Wohnung
620,00 ? Nebenkosten
716,30 ? MwSt.

_____
4.486,30 ? Gesamtmiete

Das Objekt befindet sich im etablierten Gewerbegebiet von Kerpen-Horrem im Rhein-Erft-Kreis, einer wirtschaftsstarken Region mit hervorragender Infrastruktur. Die Lage überzeugt durch ihre zentrale Position und die exzellente


Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

Verkehrsanbindung: Der Bahnhof Kerpen ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar und bietet regelmäßige Verbindungen in Richtung Köln, Aachen und Düren.

Über die nahegelegenen Autobahnen A4 (Ost- Westverbindung) und A61 (Nord- Südverbindung) sind die Städte Köln, Bonn, Düsseldorf, Aachen, die angrenzenden Länder Niederlande und Belgien sowie die Flughäfen Köln/Bonn und Düsseldorf schnell erreichbar. Diese optimale Anbindung macht den Standort besonders attraktiv für Mitarbeiter, Kunden und Lieferanten.

Insgesamt bietet der Standort ideale Bedingungen für Unternehmen, die eine repräsentative, verkehrsgünstige und gut erreichbare Gewerbefläche suchen.



Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

## Objektbilder
















Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de











Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

## Impressum

ZEIT & WERT Immobilien Maklersocietät GmbH
Dieselstr. 14
D-50374 Erftstadt

Tel.: +49 (0) 2235 / 929260
Fax: +49 (0) 2235 / 929265
eMail: impressum@zeitundwert.de

Geschäftsführung: Dipl.-Oec. Sybille Gerth

USt-ID: DE160848705
Handelsregister: HRB 44235
Amtsgericht Köln

Gewerberlaubnis gem. §34c GewO wurde erteilt durch
Erftkreis - Der Landrat
Willy-Brandt-Platz 1
D-50126 Bergheim

Bitte beachten Sie unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen (https://zeitundwert.de/kontakt/AGB), die Grundlage dieses Angebots sind. Flächen- und Maßangaben sind ca.-Werte.