



Besonders schöne Räume für besondere Unternehmungen

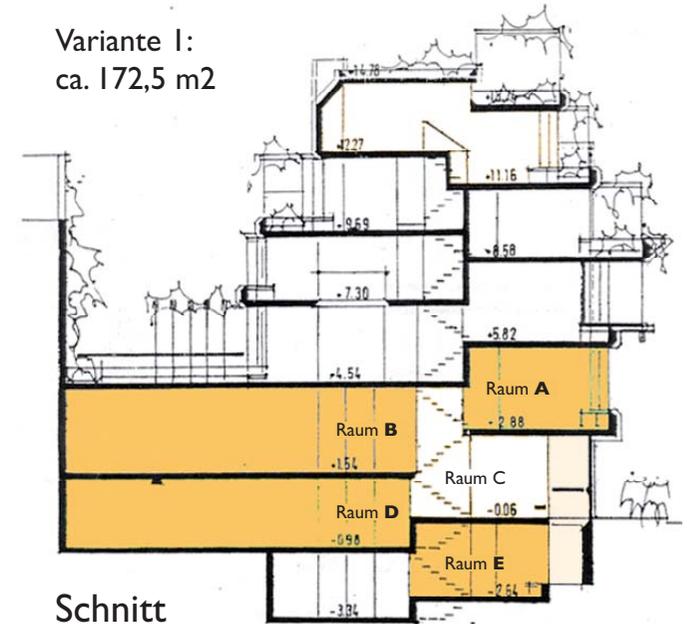
Im Zentrum von Köln, im **Severinsviertel**:
164,5 m² oder **172,5 m²** für Büro-, Praxis-
oder Schulungszwecke, als Atelier oder
Studio zum **1. November 2012** frei.

Als Augenweide präsentiert sich das mit dem
Kölner-Architektur-Preis ausgezeichnete und von
einer wunderbaren Glyzinie umrankte Haus in der
Straße. Der Architekt Erich Schneider-Wessling
konzipierte es mit versetzten Ebenen. So bietet es
großzügige, helle Räume mit vielfachen Blickver-
bindungen: im oberen Teil zum Wohnen, im unter-
en als Gewerbebereich mit folgenden Räumen,
**die Sie, wie auf dieser oder der letzten Seite darge-
stellt, anmieten können:** Ein Raum *entweder* im EG
(Variante 1) *oder* im 1. OG (Variante 2) bleibt für
unser Architekturbüro reserviert*(s.S.2).

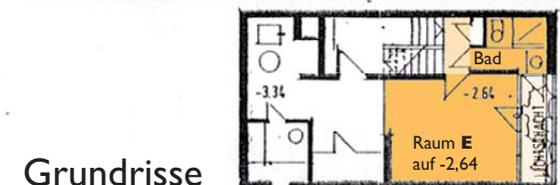
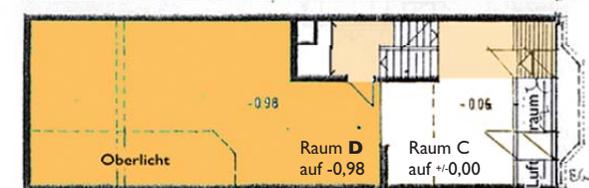
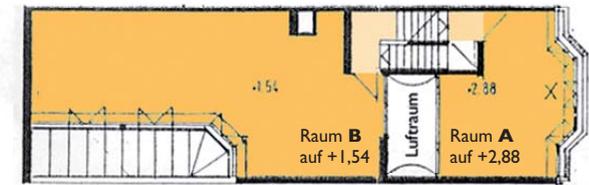


+ 2,88: Im ersten Stock, über dem Eingang ge-
legen, der ca. 22,5 m² große **Raum A**, der sich mit
seiner offenen Glasfront durch den grünen Filter
der Glyzinie zur Straße hin orientiert.

Variante I:
ca. 172,5 m²



Schnitt



Grundrisse

Josephstraße 32 • Köln



+/- 0,00: Auf Eingangsniveau ein ca. 16 m² großer, offener Bereich, **Raum C**, mit vollflächiger, vitrinenartiger Front zur Straße hin. Im hinteren Bereich verfügt er über eine Höhe von eineinhalb Étagen und Blickbeziehungen zu den beiden großen Räumen (s. Bild links).

- 0,98: Der erste der beiden, **Raum D**, ist einen knappen Meter nach unten versetzt angeordnet. Er ist ca. 65,5 m² groß und über ein Oberlicht (11 m²) großzügig belichtet. Durch die Lage zum Innenhof ist er besonders ruhig. Der Raum verfügt über ein Waschbecken und optional über einen ca. 3,5 m² großen, mittels Schiebepaneelen abtrennbaren Bereich mit Stahlregalen.

+ 1,54: Der zweite große, **Raum B**, ist ca. 54,5 m² groß. Er orientiert sich mit einer langen Glasfront in den grünen Innenhof. Eine wandhohe Verglasung öffnet zudem nach vorne hinaus den Blick durch die Eingangshalle zur Straße hin. In diesem Raum hat der jetzige Mieter im hinteren Bereich einen separaten Raum und vorne einen kleinen, z.B. als Teeküche nutzbaren Raum abgetrennt. Zudem hat er Anschlüsse für eine Küche, Waschmaschine und WC verlegen lassen. Die Einbauten können in Absprache mit dem Vormieter übernommen werden.

- 2,64: Unter der Eingangshalle befindet sich der ca. 16 m² große **Raum E**, der, über die Lichtvitrine belichtet, eine geborgene Atmosphäre vermittelt. Auf dieser Ebene befindet sich auch das Duschbad von ca. 4,5 m² Größe, welches allen gewerblich genutzten Räumen zugeordnet ist.

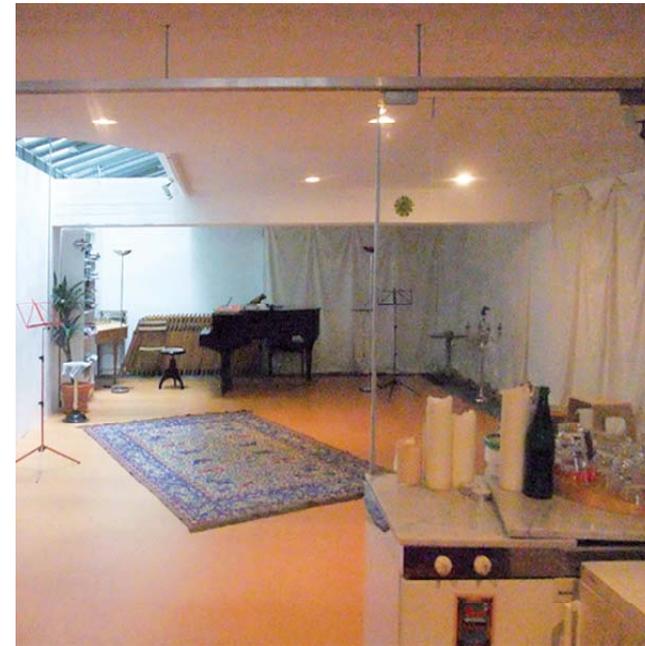
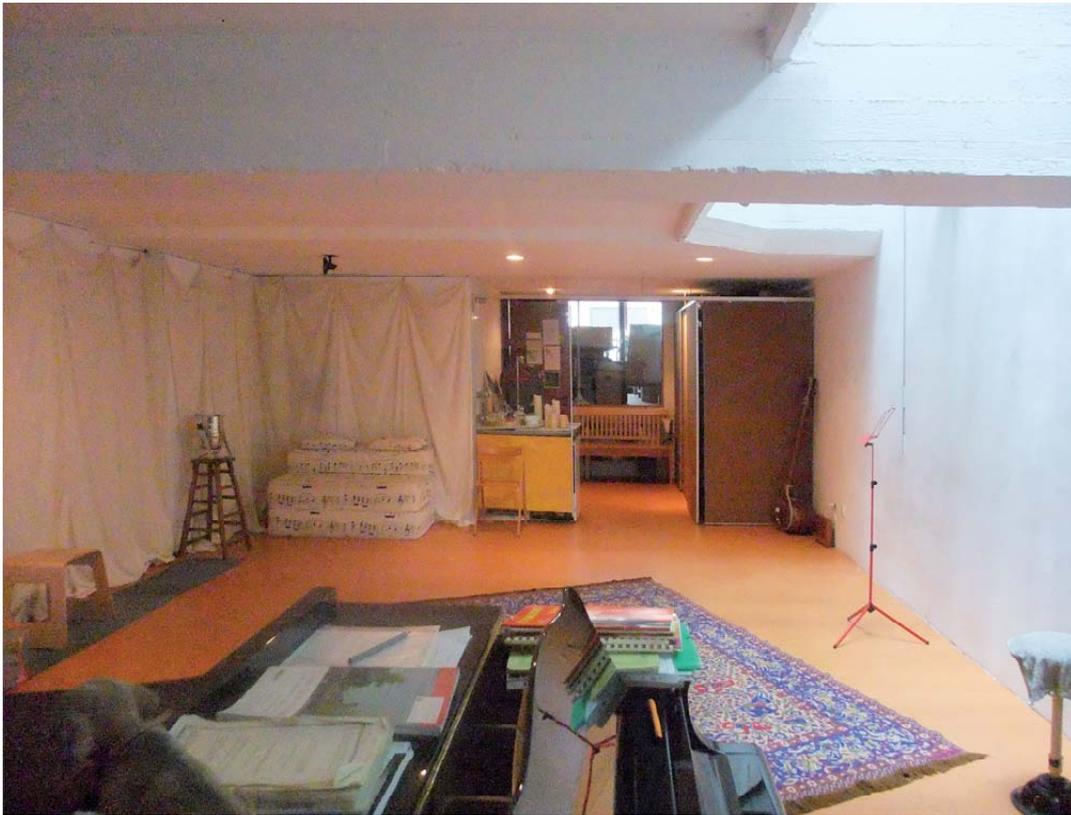
Als weitere Besonderheit ist zu erwähnen, dass alle – in sich abgeschlossen – Räume sowie der abgetrennte, obere Teil des Hauses über eine gemeinsame Treppe (s. Bild unten) erschlossen werden. Die gemieteten Quadratmeter beinhalten auch einen Anteil Flurflächen.

*) Abhängig von Ihrem Bedarf und der Nutzung bieten wir **zwei Varianten** an: Neben dem untersten, Raum E, und den beiden großen Räumen B und D kann **entweder der Raum A** über dem Eingang (+2,88) (Variante 1 – ca. 172,5 m²: siehe Seite 1) **oder der Raum C** auf Eingangsniveau (Variante 2 – ca. 164,5 m²: siehe Seite 5) noch zu den Ihren gehören.

Zu den Kosten:

Kaltmiete: 1.725,00 € monatlich
 Mtl. NK-Abschlag inkl. Strom: ca. 2,00 €/m²
 Kautions: 2 Monatskaltmieten
 Wir vermieten privat, daher fällt **keine Provision** an.





Ebene -0,98
Raum D

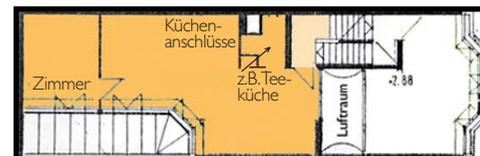




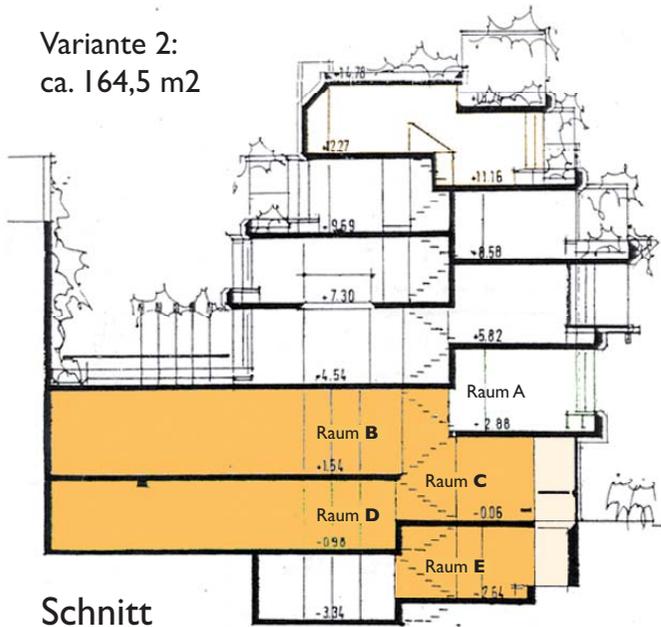
Ebene - 1,54 Raum B



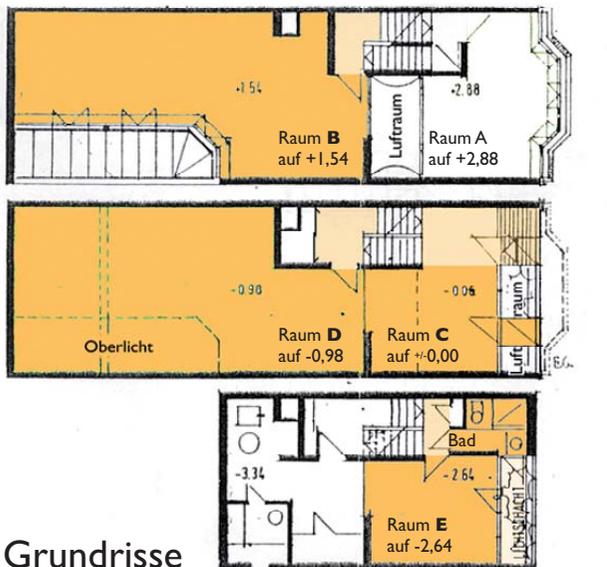
Grundriss mit Einbauten:



Variante 2:
ca. 164,5 m²



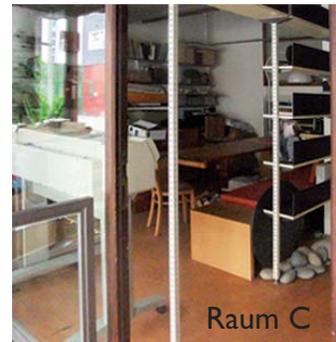
Schnitt



Grundrisse

Josephstraße 32 • Köln

Zur Lage: Das Severinsviertel ist Teil des beliebten Kölner Stadtteils Altstadt-Süd, in direkter Nähe zum neuen Quartier am Waidmarkt und zum Rheinauhafen. Die zentrale Lage bietet eine dichte innerstädtische Infrastruktur (Geschäfte, Hotels, Restaurants, Cafés, Kino, Theater; Museen, Hochschulen u.a., Kindergärten, Stadtbücherei, Ärzte, Krankenhaus). Einladend sind auch die nahe gelegenen Erholungsflächen wie Rheinufer, Volksgarten, Vorgebirgs- und Friedenspark. In zehn Minuten zu Fuß erreichbar: z.B. der Südbahnhof und auch die Hohestraße; Dom und Hbf in 20 Minuten (Direktverbindung per U-Bahn und Bus – Linien 132, 133 bis Rosenstraße). Bahnhaltestellen Severinstraße (Linien 3, 4) und Ulrepforte (Linien 15, 16) in direkter Nähe. Für Autofahrer bietet die Severinsbrücke eine gute Anbindung an die A3, A4, und A59 und die Nord-Süd-Fahrt an die A57 und damit die A1. Der Anschluss im Kölner Süden an die A4, A555 ist nur 4,5 Kilometer entfernt. Im nächsten Umkreis stehen viele Parkplätze mit Parkschein und einige ohne zur Verfügung. Ein Garagenplatz kann ggf. von Nachbarn angemietet werden.



Kontakt über:
per Mail:
oder per SMS:

Dorothee Schneider
dc_schneider@arcor.de
0163 – 40 10 636

