



**TOP Geschäftslage: Mitten in der Troisdorfer Fußgängerzone  
– Top gepflegtes und renoviertes Ladenlokal in 1A Lage –  
498 m<sup>2</sup> Gesamtfläche**

**Kölner Straße 52-54, 53840 Troisdorf, Rhein-Sieg-Kreis**

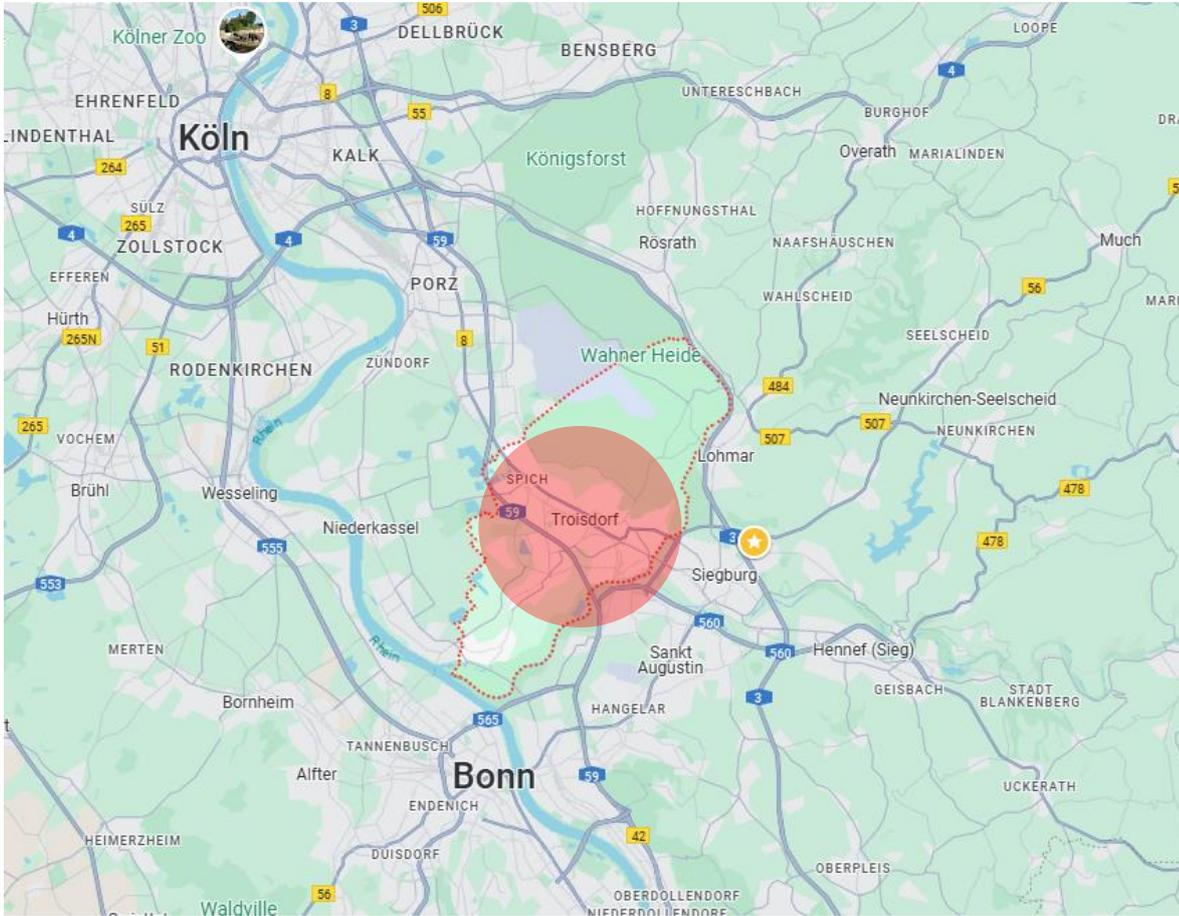
**Lage:**

Die zur Vermietung angebotenen Geschäftsräume liegen zentral in guter Verkaufslage auf der Kölner Straße (Fußgängerzone) in Troisdorf. Troisdorf ist mit rund 75.000 Einwohnern die größte Stadt im Rhein-Sieg-Kreis in Nordrhein-Westfalen. Von der Kölner Innenstadt liegt Troisdorf nur ca. 22 km entfernt. Lediglich 15 Fahrminuten benötigt man mit dem PKW um in die Bonner City zu gelangen. Eine modern gestaltete Fußgängerzone lädt zum Einkaufsbummel und zum Verweilen in den zahlreichen gastronomischen Betrieben ein. Auch Erholung bietet dieser Stadtteil mit dem an die Burg Wissem angrenzenden Stadtwald.

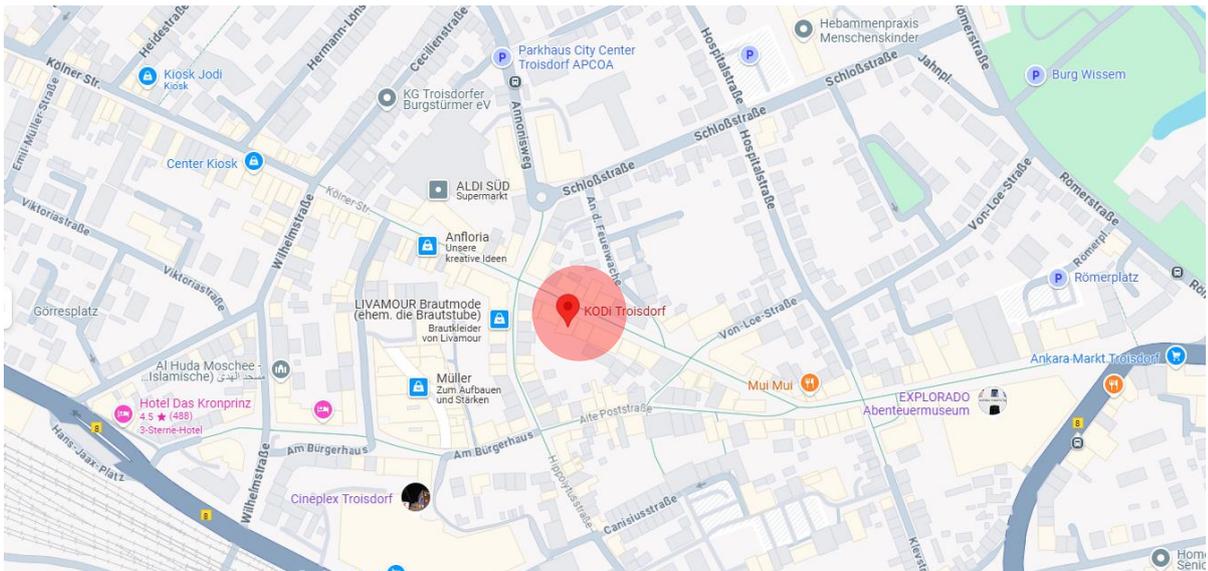
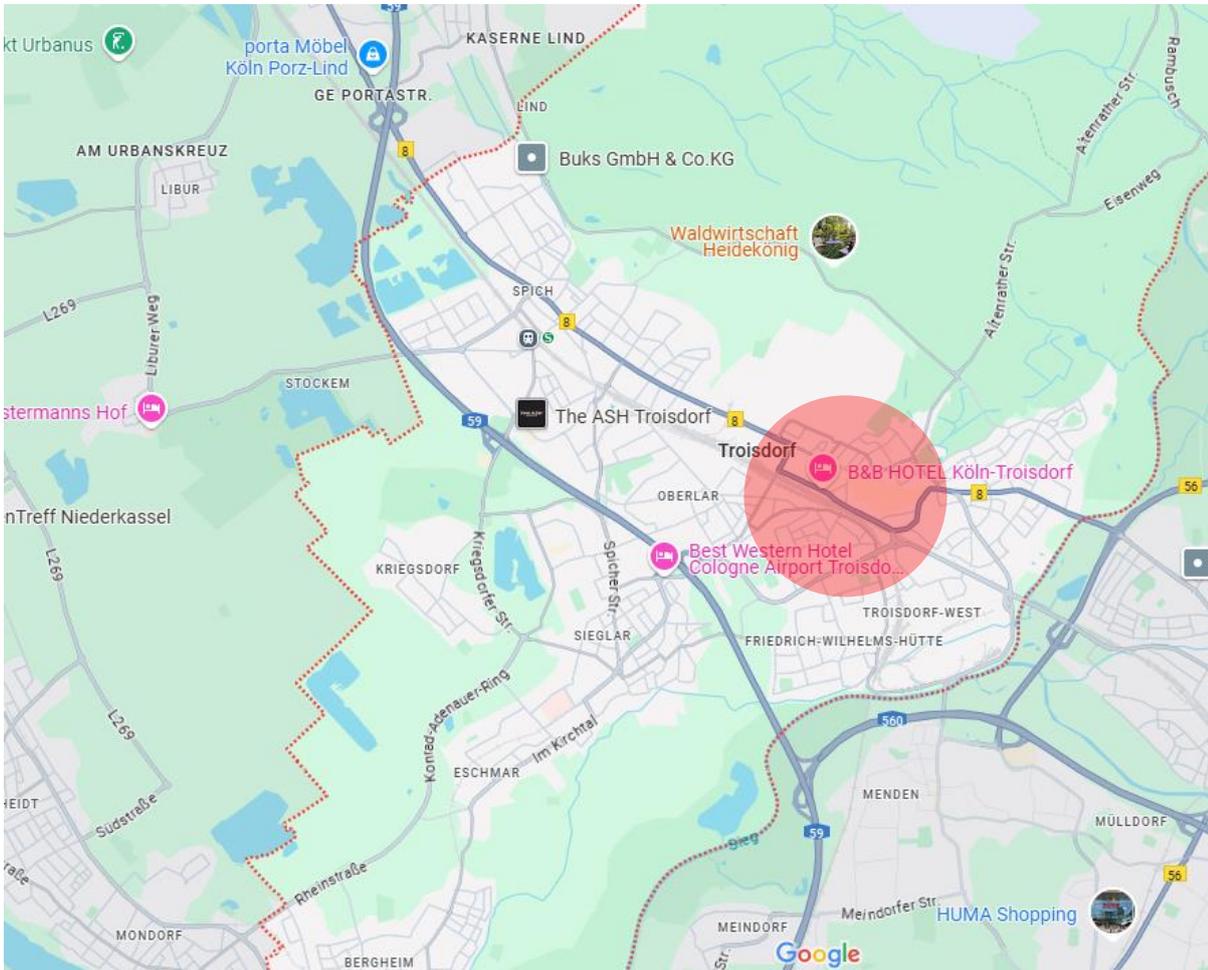
Anbindungen an öffentliche Verkehrsmittel wie Bahnhof und Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar. A 59 Autobahnanbindungen in Richtung Bonn und Köln sind ca. 2,5 km entfernt.

In Troisdorf befinden sich alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, sowie verschiedene Schulformen und Kindergärten. Ärztehäuser verschiedener Art, sowie Apotheken sind ebenfalls in direkter Nähe vorhanden.

## Makroansicht:



# Mikroansicht:





**5.000 €** Miete pro Monat - **498 m<sup>2</sup>** Fläche – **328 m<sup>2</sup>** Verkauf

### Hauptkriterien:

Miete-/Kaufobjekt	Miete
Objektart	Laden
Verkaufsfläche	328 m <sup>2</sup>
Nebenfläche	170 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	498 m <sup>2</sup>
Verfügbar ab	April 2025
Anzahl Parkflächen	___ / ___

### Kosten:

Miete pro Monat	5.000,00 €
Nebenkosten	540,00 € pro Monat
Kaution	19.778,00 EUR
Provision für Mieter	3,00 Monatsmieten inklusive gesetzl. MwSt.



## Bausubstanz & Energieausweis:

Baujahr 1982

Objektzustand 2019:

- Neue Klimaanlage mit Türlüftschieber
- Neue Schaufensteranlage (Isolierglas) mit Automatiktür
- Neue Markise (außen)
- Neuer Fußbodenoberbelag
- Neue Beleuchtungskörper (im Verkaufsbereich)
- Neue EDV-Verkabelung und Elektro-Unterverteilung

Heizungsart

Erdgas

Energieausweis

01.11.2027

Energieausweistyp

Verbrauchsausweis

Endenergieverbrauch Wärme

85 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Baujahr laut Energieausweis

1982



### **Objektbeschreibung:**

Mitten in der Innenstadt, mitten in der Fußgängerzone liegt dieses wunderschöne große Ladenlokal mit großer Schaufensterfront. Zum geräumigen Kellergeschoss steht der eigene Fahrstuhl zur Verfügung. Im Jahr 2019 sind viele aufwendige Renovierungsarbeiten durchgeführt worden. Im hinteren Bereich des Objekt steht ein kleiner Außenbereich zur Verfügung.





**Anlagen:**

Orientierung 1 : 5000 (DGK 5)

63/18.1.82 P/

# Amtlicher Lageplan

Maßstab 1 : 500

Genehmigungsbehörde: *Teilbau genehmigung*  
*Musselaubung eines*  
*Fundamentes*

Stadt Troisdorf genehmigt mit den im Bauschem Nr. *59/82*  
 enthaltenen Auflagen u. Bedingungen entfällt!

Troisdorf-Siegfried, den *23.82*

ausvorhaben: Der Stadtdirektor  
 Bauordnungsamt  
 im Auftrage *Prüderer*

auherr: **Fertigung für Bauherrn**

Gemeinde: Stadt Troisdorf

Bemerkung: Troisdorf Flur: 9 Rahmenkarte: 8131.6

Flur-Nr.	L.B.Nr.	Grundbuchblatt	Eigentümer	Lagebezeichnung	Bauart der Außenwände	Bedachung
14	04157	04157	Stadt Troisdorf	—	—	—
33	04156	04156	Severyns, Horst-Willy	—	—	—
55	0009	0009	Stadt Troisdorf	—	—	—
71	—	—	—	—	—	—
71			Eheleute Berthold Dölling	—	—	—

Ort und Maß der baulichen Nutzung

Berechnung n. § 2 Abs. 5 BauVordr VO auf Beiblatt

Bebauungsplan Nr. T 89 Blatt 2

abgebiel. Anzahl der zulässigen Vollgeschosse Fläche des Flurstücks <b>489 m<sup>2</sup></b> Zuschlag n. § 21a Abs. 2 BauNVO Fläche vor der Straßenbegrenzungslinie Teilflächen des Flurstücks, die nicht im aufland liegen ( § 19 Abs. 3 BauNVO ) Flächenbaulasten Fläche des Baugrundstückes <b>489 m<sup>2</sup></b>	Zulassung Grundflächen (Lage, Fläche, Bauweise)	bauliche Nutzung [m <sup>2</sup> ] bzw. [m <sup>3</sup> ]				
		Grundfläche <b>364 m<sup>2</sup></b> Geschossfläche <b>831,58 m<sup>2</sup></b> Baumasse	Nutzung	Grundfläche	Geschossfläche	Baumasse

Der Lageplan wurde auf Grund amtlicher Unterlagen und eigener örtlicher Aufnahmen hergestellt. Die Richtigkeit der Eintragung des geltenden Planungsrechts wird gewährleistet. Das Bauvorhaben entspricht den eingetragenen Festsetzungen.

Troisdorf, den 11. Jan. 1982

**Dipl. Ing. MÜLLER**  
 Off. best. Vermessungsingenieur

Öffentl. best. Verm.-Ing.

falls gestrichen, Prüfung erforderlich

Ort und Maß der baulichen Nutzung

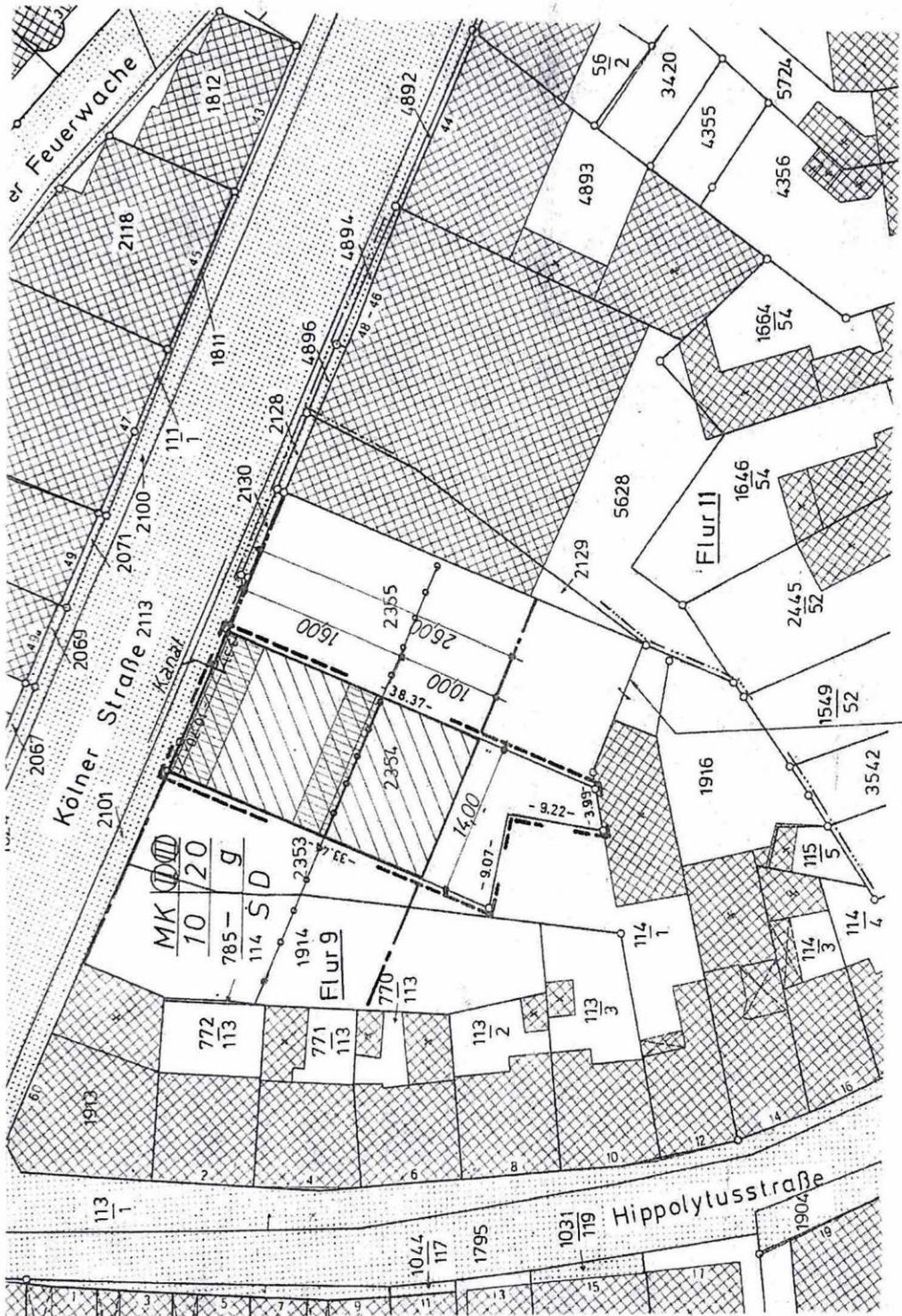
Ort: *Siegburg* den

Planer: *[Signature]*

Bauherr: *[Signature]*

Gesch. B. Nr.

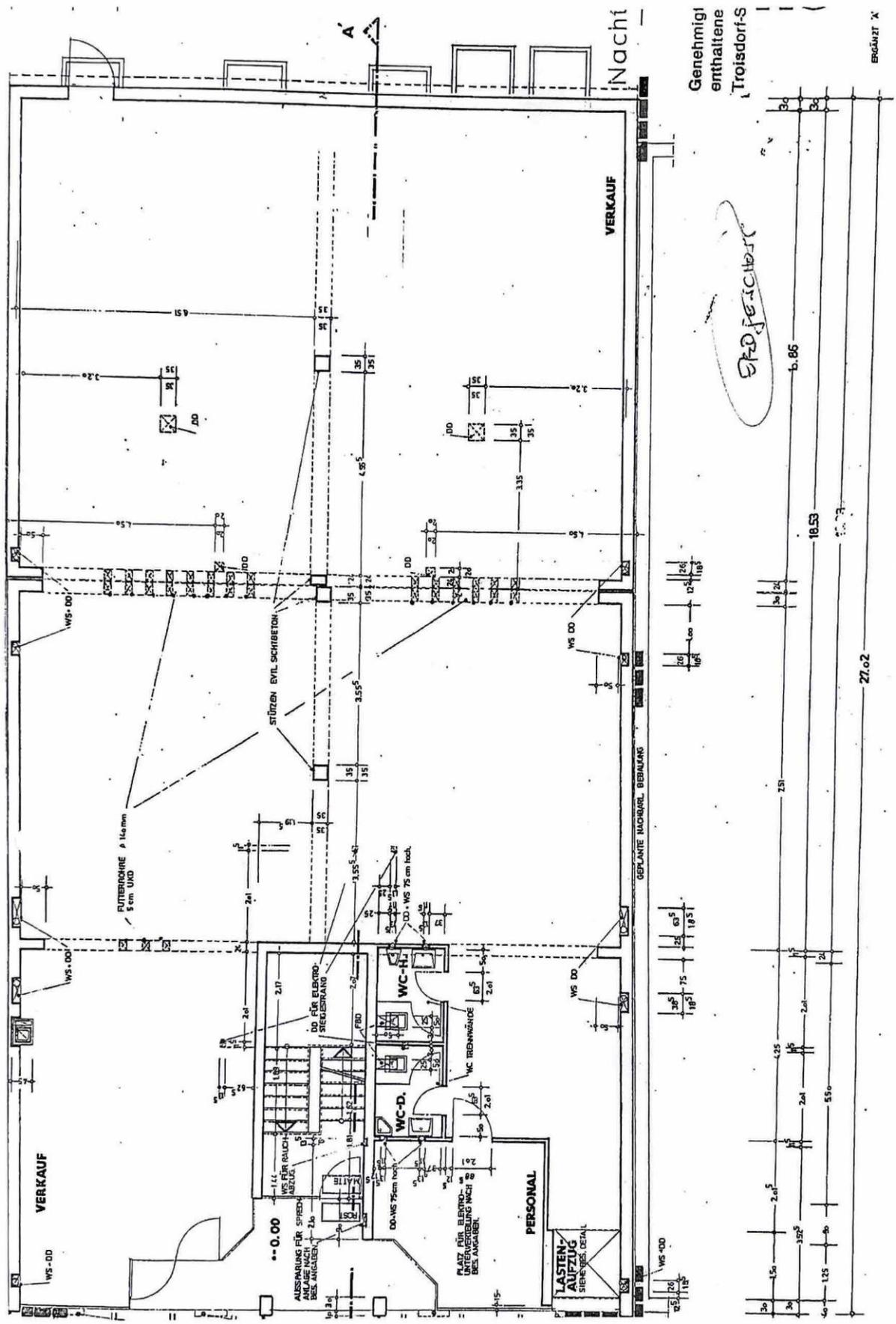
Copyright Bund der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure • Druck: Schrupper & Co. Mählerweg 2b • Postfach 10 34 07 • Tel. 51 42 11 • 4300 Essen 1

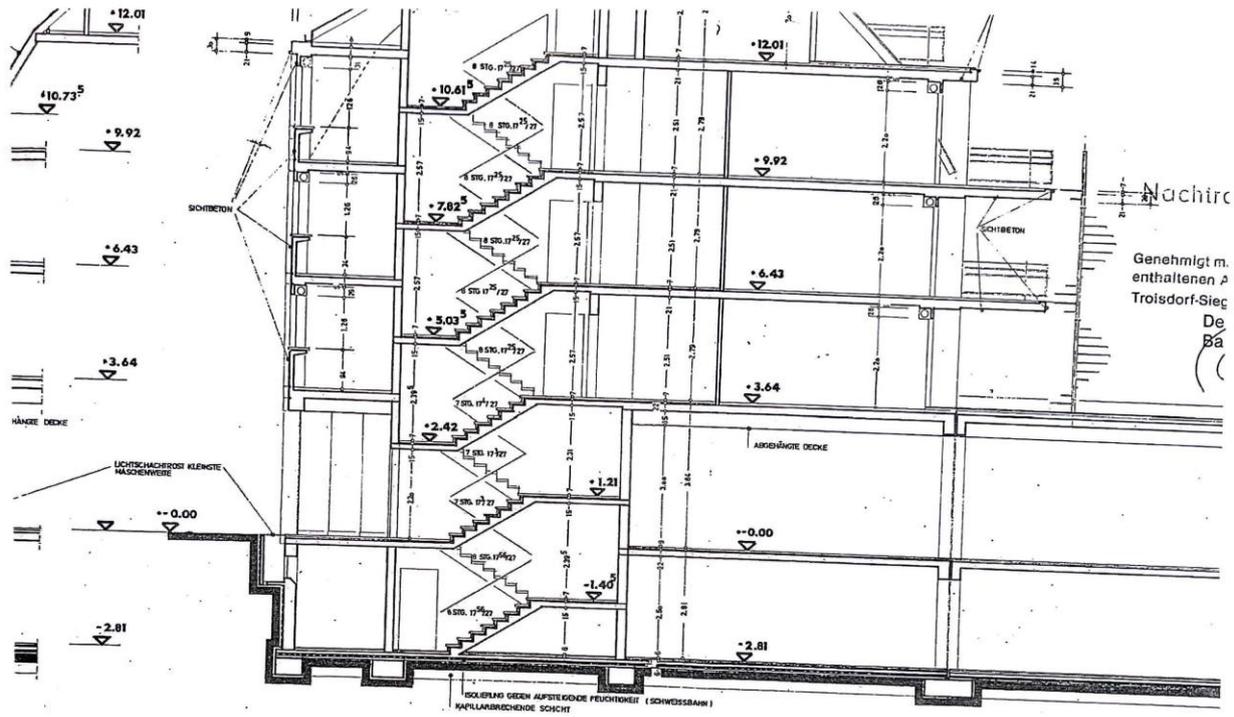


Diese Grenzziehung ist noch nicht im Katasternachweis übernommen!

Die Höhen beziehen sich auf...

Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden daß das darge-  
 von untenirdischen Leistungen und Bauwerken ist.  
 Sofern der Plan nicht innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung  
 Überprüfung insbesondere der Höhenangaben erforderlich

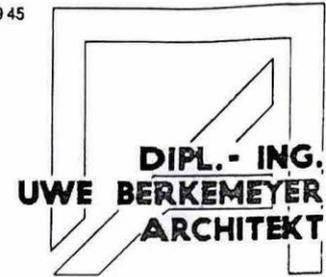




ISODREBEL NATURLISEN

**SCHNITT A-A**

Nächste  
Genehmigt m.  
enthaltenen  
Troisdorf-Sieg  
De  
Ba



DATUM:

N U T Z F L Ä C H E N B E R E C H N U N G

(Als Grundlage dienen die Pläne vom 08.04.82 mit Änderungen vom 24.05.82, sowie das Aufmaß vom 11.11.82)

Bauvorhaben: Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses,  
Kölner str. 54, 5210 Troisdorf

Bauherren : Grundstücksgesellschaft H. Braschoß/G. Kaufmann,  
Larstr. 136a, 5210 Troisdorf-Sieglar

Kellergeschoß

Maschinenraum:	$10,40 \times \frac{(6,565 + 6,705)}{2}$	= 69,00 m <sup>2</sup>
Lager:	$5,565 \times 0,56$	= 3,12 m <sup>2</sup>
	$+ 7,51 \times \frac{(6,565 + 6,73)}{2}$	= 49,92 m <sup>2</sup>
	$+ 7,89 \times \frac{(5,655 + 5,45)}{2}$	= 43,81 m <sup>2</sup>
	$+ 2,50 \times 2,15$	= 5,38 m <sup>2</sup>
	$- 0,50 \times 0,24$	= 0,12 m <sup>2</sup>
	$- 6,565 \times 0,115$	= 0,73 m <sup>2</sup>
	$- 1,50 \times 0,24$	= 0,36 m <sup>2</sup>
Summe Kellergeschoß		<u><u><u><u><u><u>170,02 m<sup>2</sup></u></u></u></u></u></u>

-2-

Erdgeschoß

Verkaufsraum:	25,58	x	13,35	=	341,49 m <sup>2</sup>
	+ 1,03	x	2,35	=	2,42 m <sup>2</sup>
	- 8,13	x	6,63	=	53,90 m <sup>2</sup>
WC-Damen:	1,98	x	1,48	=	2,93 m <sup>2</sup>
WC-Herren:	1,98	x	1,48	=	2,93 m <sup>2</sup>
Büro:	3,79	x	3,65	=	13,83 m <sup>2</sup>
	- $\frac{1,43}{2}$	x	$\frac{1,35}{2}$	=	0,97 m <sup>2</sup>
Nachtanlieferung:	6,15	x	3,85	=	23,68 m <sup>2</sup>
	- 2,30	x	2,07	=	4,76 m <sup>2</sup>
Summe Erdgeschoß				=	<u><u><u>327,65 m<sup>2</sup></u></u></u>

Aufgestellt:

Siegburg, den 01.12.82

Architekt

## **Vermietung durch:**

Von privat:

Dipl.-Kfm. Harald Braschoß

Mobil: +49 171 8976464

[haraldbraschoss@gmail.vom](mailto:haraldbraschoss@gmail.vom)

Besichtigungstermine nach Vereinbarung:

Bitte schreiben Sie uns per Mail. Senden Sie uns Ihren Geschäftszweck/Ihr Konzept, wir werden uns mit Ihnen in Verbindung setzen.

