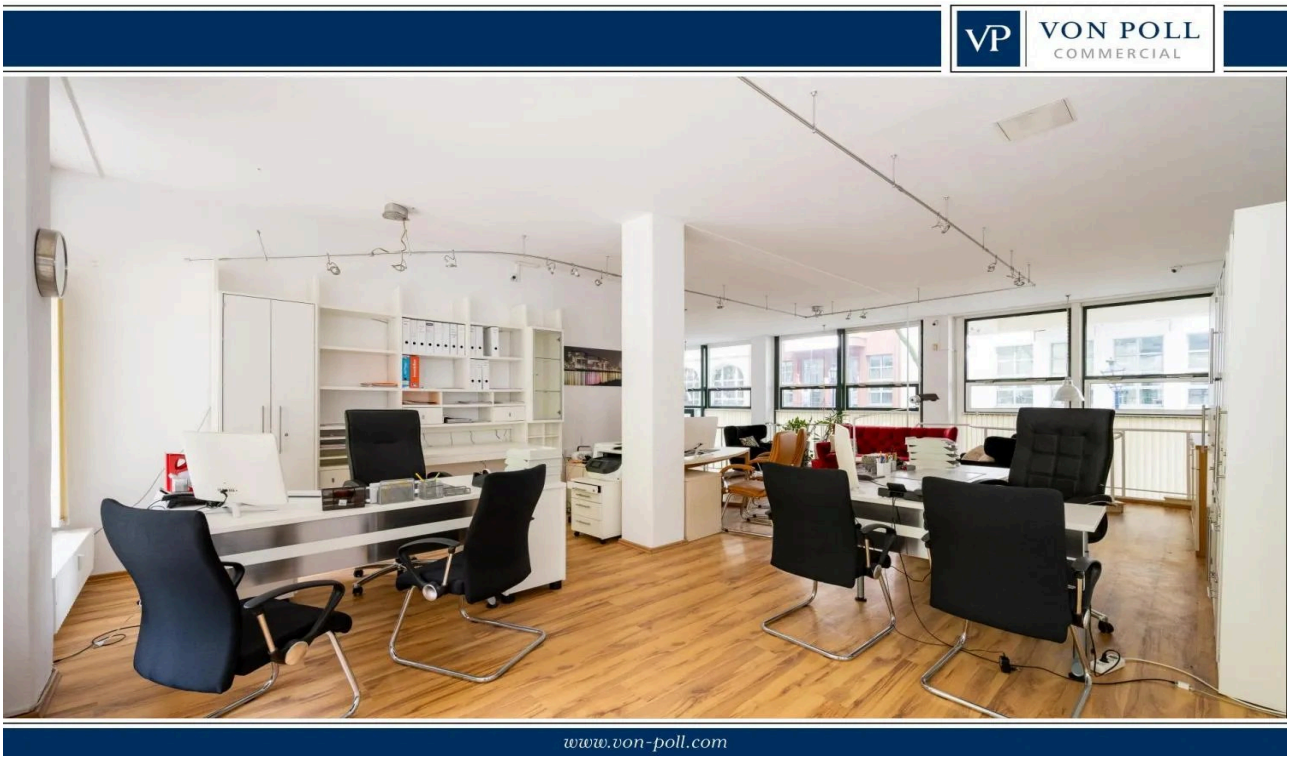
Köln

Freie Gewerbeeinheit mit flexibler Nutzung in der historischen Altstadt

Objektnummer: 2641011G2



KAUFPREIS: 849.000 EUR

Objektnummer: 2641011G2 - 50667 Köln

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 2641011G2 - 50667 Köln

Auf einen Blick

Objektnummer	2641011G2
Baujahr	1976

Kaufpreis	849.000 EUR
Büro/Praxen	Bürofläche
Provision	Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 170 m²
Zustand der Immobilie	gepflegt
Gewerbefläche	ca. 170 m²
Vermietbare Fläche	ca. 170 m²
Bürofläche	ca. 170 m²

Objektnummer: 2641011G2 - 50667 Köln

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	21.08.2028

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	53.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	1976

Objektnummer: 2641011G2 - 50667 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641011G2 - 50667 Köln

Die Immobilie

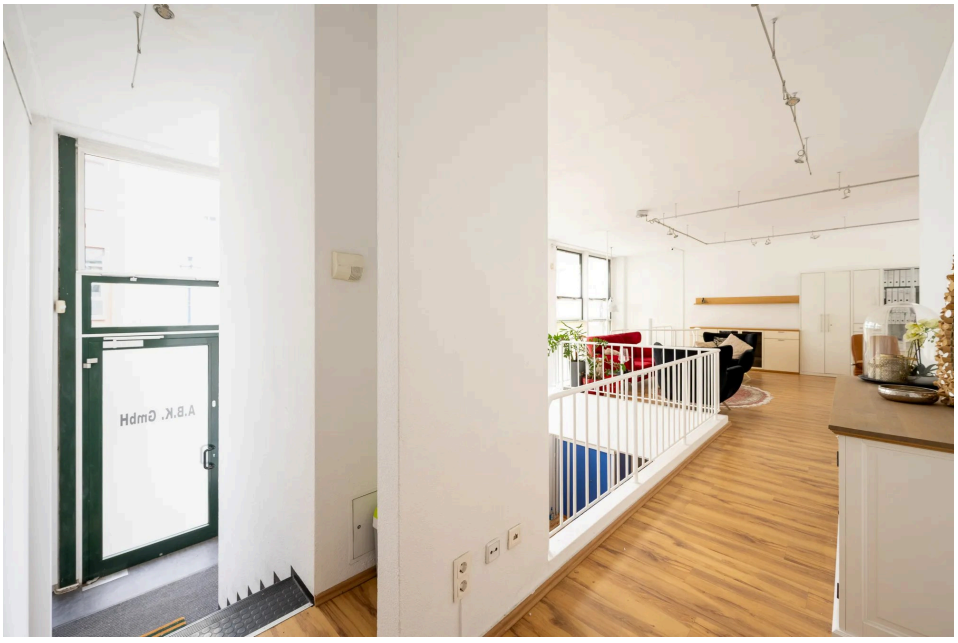




Objektnummer: 2641011G2 - 50667 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641011G2 - 50667 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641011G2 - 50667 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641011G2 - 50667 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641011G2 - 50667 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641011G2 - 50667 Köln

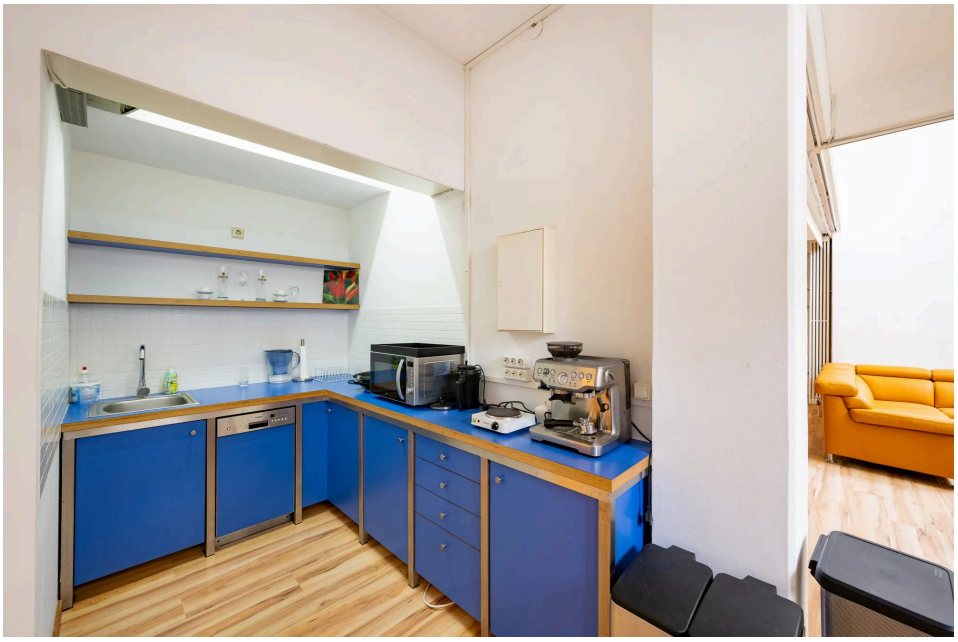
Die Immobilie





Objektnummer: 2641011G2 - 50667 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641011G2 - 50667 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641011G2 - 50667 Köln

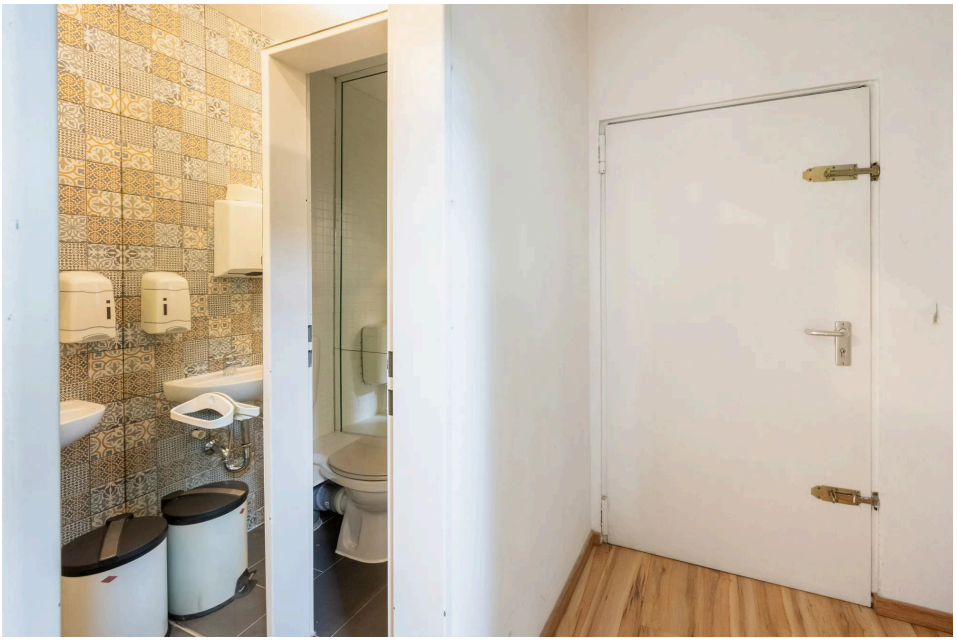
Die Immobilie





Objektnummer: 2641011G2 - 50667 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641011G2 - 50667 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641011G2 - 50667 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641011G2 - 50667 Köln

Die Immobilie

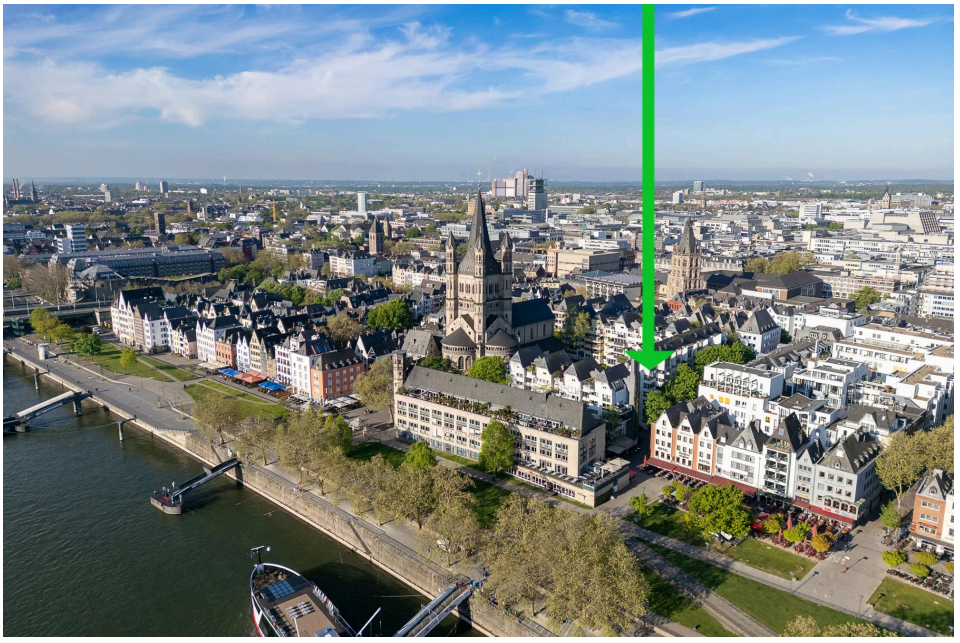




Objektnummer: 2641011G2 - 50667 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641011G2 - 50667 Köln

Die Immobilie



Objektnummer: 2641011G2 - 50667 Köln

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 2641011G2 - 50667 Köln

Ein erster Eindruck

VON POLL COMMERCIAL Köln präsentiert eine attraktive Gewerbeeinheit in zentraler Kölner Innenstadtlage, nur wenige Schritte vom Rhein und dem historischen Altstadtumfeld entfernt. Die Fläche befindet sich in einem Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1976 und umfasst ca. 170 m². Sie überzeugt durch eine funktionale Struktur, einen gepflegten Gesamtzustand und ein Nutzungsspektrum, das sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant ist.

Ergänzend besteht ein Nutzungsrecht in Form einer Grunddienstbarkeit an dem Kfz-Einstellplatz Nr. 79 im unteren Parkdeck der Tiefgarage. Diese Parkmöglichkeit stellt einen praktischen Mehrwert für Nutzer, Kunden oder Mitarbeiter dar.

Die Einheit bietet eine solide Grundlage für verschiedene gewerbliche Konzepte. Denkbar sind unter anderem Büro-, Praxis-, Beratungs-, Agentur- oder Showroomnutzungen. Die vorhandene Flächenaufteilung ermöglicht eine klare Organisation unterschiedlicher Arbeits- und Aufenthaltsbereiche und lässt sich je nach Bedarf individuell weiterentwickeln.

Durch die großzügige Gesamtfläche entstehen vielfältige Möglichkeiten für einen repräsentativen Empfang, offene Arbeitsbereiche, separate Besprechungsräume, Behandlungs- oder Beratungszonen sowie präsentationsstarke Flächen für Kundenkontakt und Markenauftritt. Die Immobilie eignet sich damit besonders für Nutzer, die eine charakterstarke Gewerbefläche mit funktionaler Substanz und repräsentativem Anspruch suchen.

Ein wesentlicher Vorteil liegt in der Kombination aus flexibler Flächenstruktur, marktgängiger Größe und vielseitigem Nutzungspotenzial. Für Unternehmen, Praxen oder Dienstleister entsteht hier ein Standort, der funktionale Anforderungen mit einem professionellen Auftritt verbindet.

Auch unter Investmentgesichtspunkten stellt die Einheit eine interessante Option dar. Die vielseitige Verwendbarkeit und die klare Flächenstruktur schaffen gute Voraussetzungen für eine langfristige Vermietbarkeit. Gerade Gewerbeflächen mit funktionaler Aufteilung und flexiblem Nutzungspotenzial bleiben in diesem Segment besonders gefragt.

Insgesamt handelt es sich um eine gepflegte Gewerbeeinheit mit überzeugender Substanz, guter Flächeneffizienz und einer Adresse, die sowohl für die eigene Nutzung als auch für eine nachhaltige Kapitalanlage attraktive Perspektiven eröffnet.

Objektnummer: 2641011G2 - 50667 Köln

Alles zum Standort

Die Gewerbefläche befindet sich in herausragender Innenstadtlage von Köln, unmittelbar im historischen Altstadtumfeld rund um Groß St. Martin und nur wenige Schritte vom Rhein entfernt. Die Adresse verbindet eine der bekanntesten Lagen der Stadt mit hoher urbaner Präsenz, gewachsener Struktur und einem Umfeld, das gleichermaßen von Tourismus, Gastronomie, Kultur, Dienstleistung und innerstädtischem Wohnen geprägt ist.

Historische Architektur, die Nähe zur Rheinpromenade, zahlreiche Restaurants, Cafés, Hotels und Einzelhandelsangebote schaffen ein lebendiges Standortbild mit hoher Frequenz und starker Wahrnehmung. Gerade für gewerbliche Nutzer entsteht dadurch ein Umfeld, das nicht nur durch seine zentrale Adresse überzeugt, sondern auch durch Sichtbarkeit, Aufenthaltsqualität und eine besondere Kölner Atmosphäre.

Ein wesentlicher Standortvorteil ist die hervorragende fußläufige Erreichbarkeit zentraler Anlaufpunkte. Der Rhein, der Heumarkt, die Altstadtgassen, der Kölner Dom sowie die Haupteinkaufsbereiche der Innenstadt befinden sich in komfortabler Nähe. Dadurch profitiert die Lage von einer konstanten Grundfrequenz, die sich aus Anwohnern, Berufstätigen, Besuchern, Hotelgästen und Touristen zusammensetzt. Für Büro-, Beratungs-, Praxis-, Agentur- oder Showroomkonzepte bietet dies eine starke Ausgangsbasis.

Auch die Verkehrsanbindung ist als sehr gut zu bewerten. Der Kölner Hauptbahnhof ist ebenfalls gut erreichbar und ermöglicht eine überregionale Anbindung an den Bahnverkehr. Für den Individualverkehr stehen im erweiterten Umfeld verschiedene Parkmöglichkeiten und Parkhäuser zur Verfügung, was die Erreichbarkeit für Kunden, Mitarbeiter und Geschäftspartner zusätzlich unterstützt.

Das Standortumfeld ist durch eine funktionierende Mischung aus gewerblicher Nutzung, Gastronomie, Hotellerie, Kultur und Wohnen geprägt. Diese Nutzungsvielfalt sorgt für eine hohe Lebendigkeit über den gesamten Tagesverlauf hinweg und schafft zugleich ein stabiles Umfeld für langfristige gewerbliche Konzepte. Die Lage ist nicht monofunktional, sondern profitiert von unterschiedlichen Zielgruppen und einer dauerhaft starken innerstädtischen Nachfrage.

Insgesamt ergibt sich eine Lage, die durch ihre Kombination aus Innenstadtpräsenz, Rheinnähe, historischer Umgebung und sehr guter Erreichbarkeit überzeugt. Die Gewerbefläche profitiert von einem Standort, der Sichtbarkeit, Frequenz und Repräsentativität miteinander verbindet und damit eine solide Grundlage für unterschiedliche gewerbliche Nutzungen bietet.

Objektnummer: 2641011G2 - 50667 Köln

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sven Walter

Unter Käster 14-16, 50667 Köln
Tel.: +49 221 - 42 30 25 25
E-Mail: commercial.koeln@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com