Köln

Helle Praxisfläche im 5. OG mit flexibler Nutzung und Weitblick in Köln-Sülz

Objektnummer: 2641017B3



KAUFPREIS: 499.000 EUR

Objektnummer: 2641017B3 - 50939 Köln

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

Objektnummer: 2641017B3 - 50939 Köln

Auf einen Blick

Objektnummer	2641017B3
Baujahr	1985

Kaufpreis	499.000 EUR
Büro/Praxen	Bürofläche
Provision	Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 126 m²
Zustand der Immobilie	gepflegt
Gewerbefläche	ca. 126.41 m²
Vermietbare Fläche	ca. 126 m²
Bürofläche	ca. 126 m²

Objektnummer: 2641017B3 - 50939 Köln

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	19.08.2028

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	97 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1985

Objektnummer: 2641017B3 - 50939 Köln

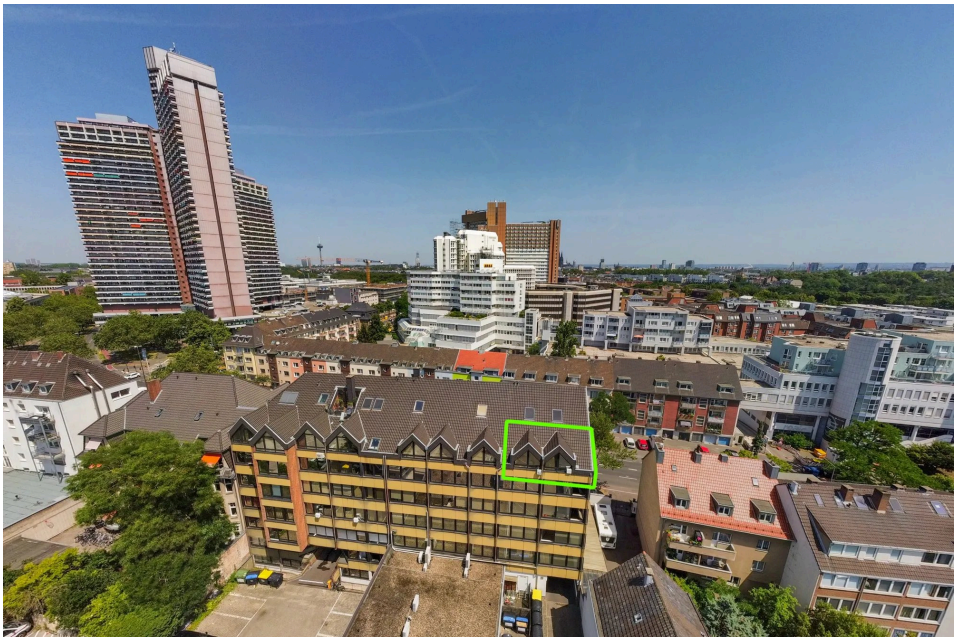
Die Immobilie





Objektnummer: 2641017B3 - 50939 Köln

Die Immobilie

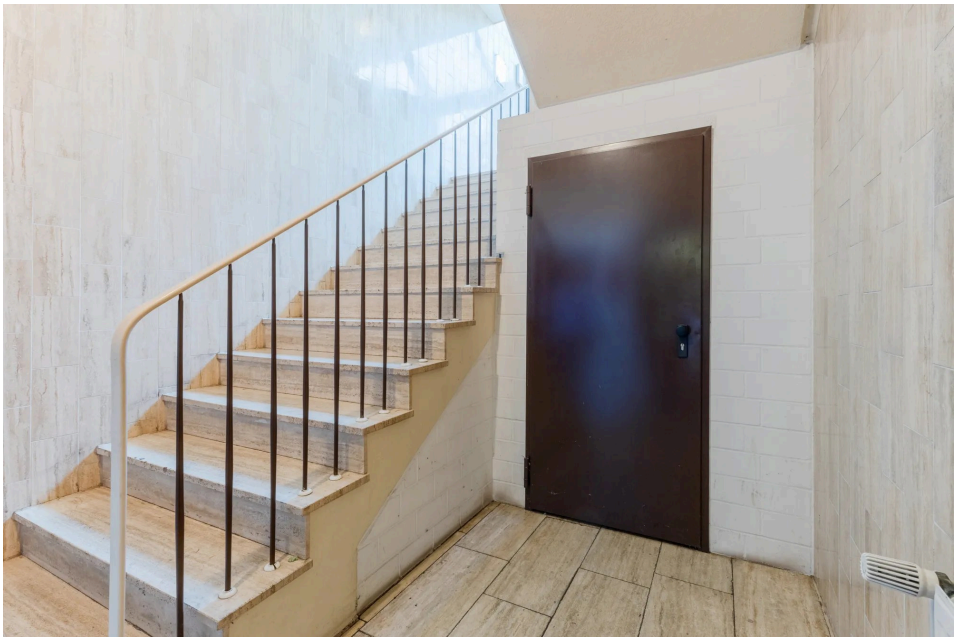




Objektnummer: 2641017B3 - 50939 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641017B3 - 50939 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641017B3 - 50939 Köln

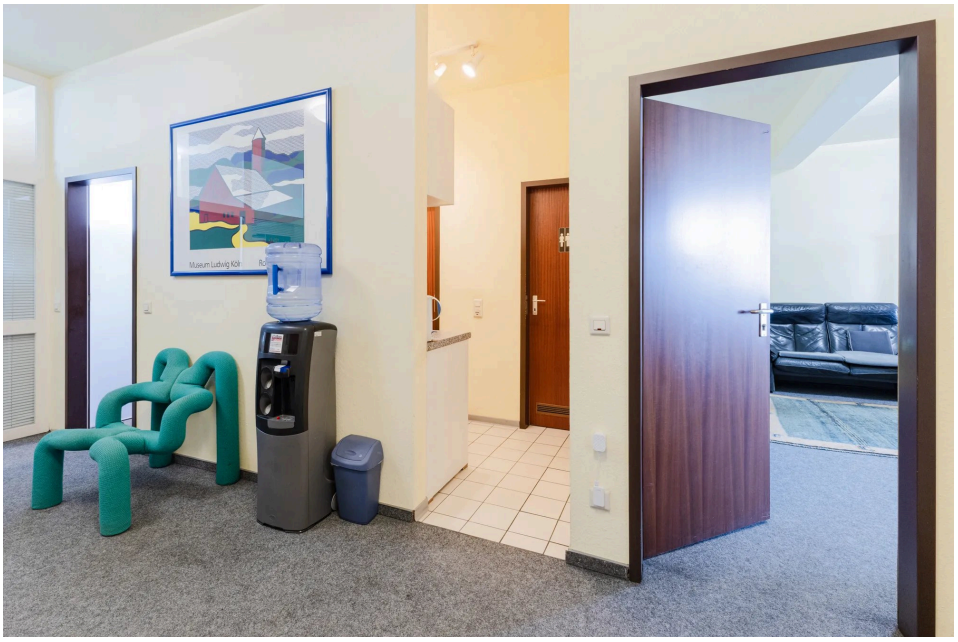
Die Immobilie





Objektnummer: 2641017B3 - 50939 Köln

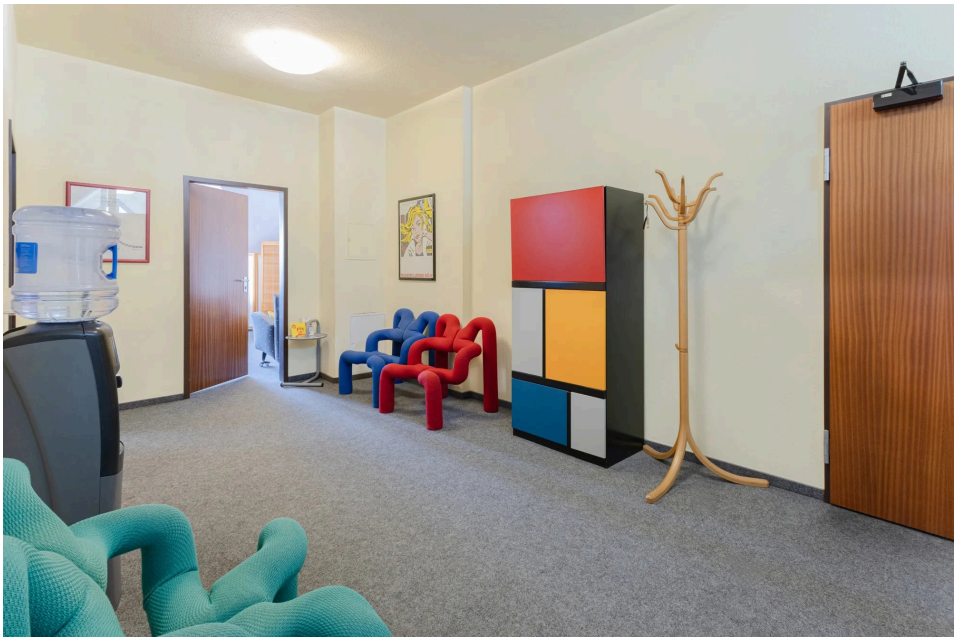
Die Immobilie

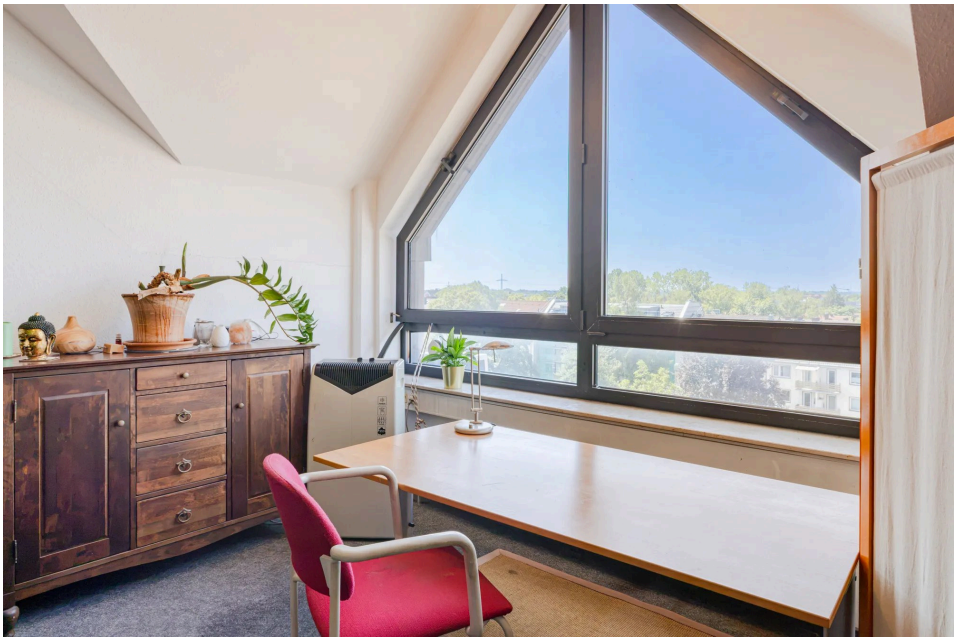




Objektnummer: 2641017B3 - 50939 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641017B3 - 50939 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641017B3 - 50939 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641017B3 - 50939 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641017B3 - 50939 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641017B3 - 50939 Köln

Die Immobilie

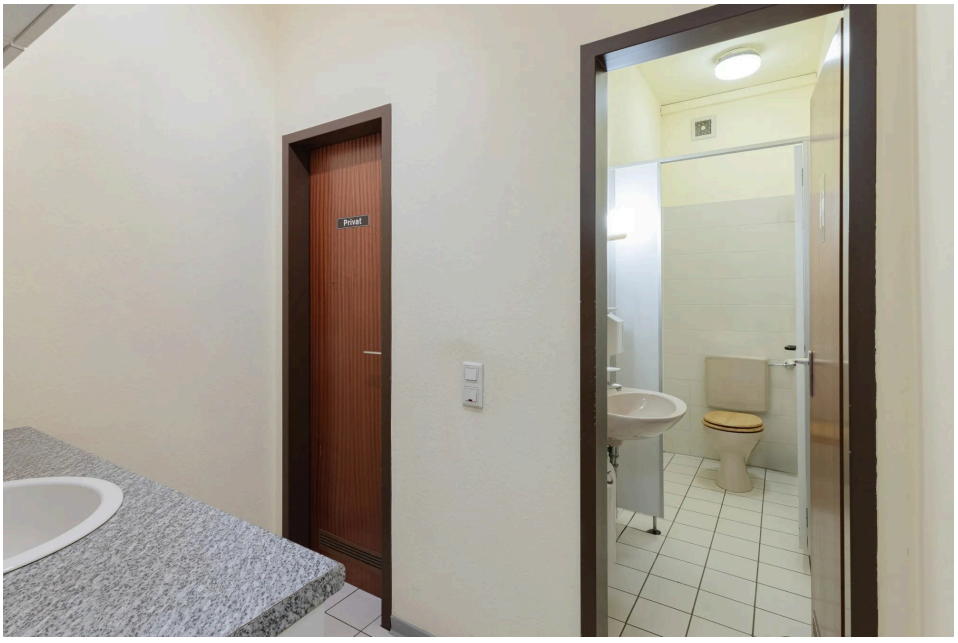




Objektnummer: 2641017B3 - 50939 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641017B3 - 50939 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641017B3 - 50939 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641017B3 - 50939 Köln

Die Immobilie



Objektnummer: 2641017B3 - 50939 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: 2641017B3 - 50939 Köln

Ein erster Eindruck

VON POLL COMMERCIAL Köln präsentiert eine außergewöhnlich helle und großzügig geschnittene Praxis- und Gewerbeeinheit in gefragter Lage von Köln-Sülz. Die Einheit befindet sich im 5. Obergeschoss eines im Jahr 1985 errichteten Wohn- und Geschäftshauses und ist bequem über einen Aufzug erreichbar. Zur Immobilie gehört ein eigener Tiefgaragenstellplatz.

Auf einer Gesamtfläche von rund 126 m² bietet die Einheit eine funktionale und zugleich repräsentative Raumstruktur. Der aktuelle Grundriss umfasst drei großzügige Räume mit etwa 36 m², 30 m² und 24 m², ein separates Büro mit rund 14 m², einen Nebenraum, eine Kochnische, zwei WCs sowie einen Wartebereich.

Ein wesentlicher Vorteil liegt in der flexiblen Gestaltungsmöglichkeit. Große Teile der Innenaufteilung wurden in Trockenbauweise errichtet und können daher vergleichsweise einfach an unterschiedliche Nutzungskonzepte angepasst werden. Neben der bestehenden Praxisnutzung eignen sich die Räumlichkeiten unter anderem für weitere medizinische oder therapeutische Angebote, Beratungsunternehmen, Kanzleien, Büros oder andere dienstleistungsorientierte Konzepte.

Besonders hervorzuheben sind die hohen Decken sowie die außergewöhnlich gute Belichtung. Vier Räume verfügen über große Vollfenster-Gauben, die für viel Tageslicht und eine angenehme Aufenthaltsqualität sorgen. Die freie Aussicht in zwei Richtungen vermittelt ein großzügiges Raumgefühl. Während sich auf der Vorderseite der Blick in Richtung Innenstadt und St. Pantaleon öffnet, bietet die Rückseite eine weite Aussicht über die Dächer von Sülz und Klettenberg. Die Südwest-Ausrichtung sorgt insbesondere am Nachmittag und in den Abendstunden für attraktive Lichtverhältnisse.

Die Einheit wird bereits seit mehreren Jahrzehnten als psychotherapeutische Praxis genutzt und ist als etablierter Praxisstandort bekannt. Die Kombination aus funktionaler Raumaufteilung, angenehmer Atmosphäre, guter Erreichbarkeit und langjähriger Nutzungshistorie schafft besonders gute Voraussetzungen für eine Fortführung als Praxis oder für ein vergleichbares gewerbliches Nutzungskonzept.

Zusätzlich zum Erwerb der Immobilie besteht grundsätzlich die Möglichkeit, auch die bestehende psychotherapeutische Praxis einschließlich der zugehörigen vollen Sonderbedarfszulassung (VT) zu übernehmen. Die konkreten Rahmenbedingungen, der Umfang einer möglichen Praxisübernahme sowie die damit verbundenen Voraussetzungen können bei entsprechendem Interesse direkt mit dem derzeitigen Eigentümer besprochen und separat vereinbart werden.

Objektnummer: 2641017B3 - 50939 Köln

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in zentraler und gefragter Lage im Kölner Stadtteil Sülz. Das gewachsene Veedel zählt aufgrund seiner urbanen Infrastruktur, der Nähe zur Innenstadt und der hohen Aufenthaltsqualität zu den beliebtesten Wohn- und Arbeitsstandorten im Kölner Süden. Die Weißhausstraße verbindet dabei eine verkehrsgünstige Lage mit einem vielseitigen, lebendigen Umfeld.

Das direkte Umfeld ist durch eine ausgewogene Mischung aus Wohnbebauung, medizinischen und therapeutischen Einrichtungen, Büros, Gastronomie und Einzelhandel geprägt. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés, Restaurants, Apotheken sowie zahlreiche weitere Dienstleistungsangebote befinden sich in gut erreichbarer Nähe. Auch die Universität zu Köln, die Uniklinik und die angrenzenden Stadtteile Klettenberg, Lindenthal und Zollstock sind schnell erreichbar. Dadurch eignet sich der Standort besonders für Praxen, Beratungsunternehmen, Kanzleien und weitere dienstleistungsorientierte Nutzungen.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist sehr gut. Über die nahe gelegenen Haltestellen sowie die Luxemburger Straße bestehen regelmäßige Verbindungen in die Kölner Innenstadt und in weitere Stadtteile. Auch mit dem Pkw ist die Immobilie über die umliegenden Hauptverkehrsachsen komfortabel erreichbar. Der zur Einheit gehörende Tiefgaragenstellplatz bietet einen zusätzlichen Mehrwert für Eigentümer, Mitarbeitende, Praxisinhaber oder Besucher.

Das dicht besiedelte und wirtschaftlich starke Einzugsgebiet schafft gute Voraussetzungen für einen langfristig etablierten Standort. Die Kombination aus hoher Sichtbarkeit, guter Erreichbarkeit und einem vielseitigen Umfeld unterstützt sowohl bestehende als auch neue Nutzungskonzepte. Insbesondere für medizinische, therapeutische und beratende Angebote bietet die Lage ein attraktives Potenzial.

Trotz der urbanen Struktur vermittelt die Einheit eine angenehme und ruhige Arbeitsatmosphäre. Die Lage im 5. Obergeschoss, der freie Ausblick über Sülz und Klettenberg sowie die Südwest-Ausrichtung sorgen für ein besonderes Raumgefühl und attraktive Lichtverhältnisse. Damit vereint die Immobilie die Vorteile eines zentral gelegenen Praxis- und Gewerbestandortes mit einer außergewöhnlich hellen, ruhigen und repräsentativen Arbeitsumgebung.

Objektnummer: 2641017B3 - 50939 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