Köln

Direkt am Rhein-Center: Vermietetes Ladenlokal in attraktiver Ecklage

Objektnummer: 2641031L1



KAUFPREIS: 360.000 EUR

Objektnummer: 2641031L1 - 50858 Köln

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

Objektnummer: 2641031L1 - 50858 Köln

Auf einen Blick

Objektnummer	2641031L1
Baujahr	1973

Kaufpreis	360.000 EUR
Einzelhandel	Ladenlokal
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 166 m²
Nutzfläche	ca. 40 m²
Gewerbefläche	ca. 126 m²
Vermietbare Fläche	ca. 126 m²

Objektnummer: 2641031L1 - 50858 Köln

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	04.03.2035

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	37.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 2641031L1 - 50858 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641031L1 - 50858 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641031L1 - 50858 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641031L1 - 50858 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641031L1 - 50858 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641031L1 - 50858 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641031L1 - 50858 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641031L1 - 50858 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641031L1 - 50858 Köln

Die Immobilie





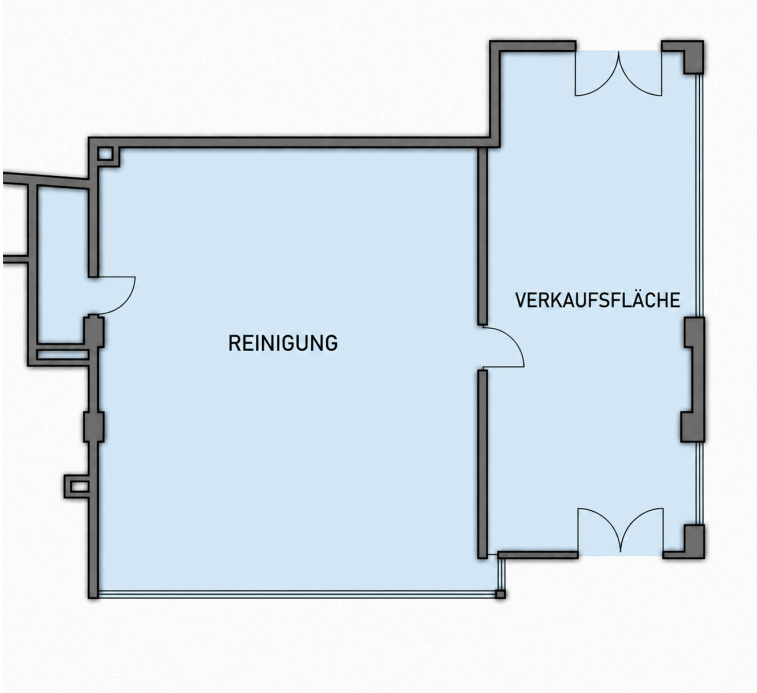
Objektnummer: 2641031L1 - 50858 Köln

Die Immobilie



Objektnummer: 2641031L1 - 50858 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: 2641031L1 - 50858 Köln

Ein erster Eindruck

VON POLL COMMERCIAL präsentiert eine attraktive Gewerbeeinheit, die eine bestehende Vermietung mit vielseitigen Perspektiven für die zukünftige Nutzung verbindet. Im Erdgeschoss eines Geschäftshauses stehen ca. 126 m² Gewerbefläche sowie ein zugehöriger Keller mit ca. 40 m² zur Verfügung. Aktuell wird die Einheit als Textilreinigung genutzt.

Schon der Außenauftritt verleiht dem Ladenlokal einen besonderen Charakter. Eine großzügige, über Eck verlaufende Schaufensterfront sorgt für eine sehr gute Wahrnehmbarkeit und bietet viel Raum für Präsentation und Werbung. Gleichzeitig gelangt viel Tageslicht in den vorderen Bereich. Der direkte und ebenerdige Zugang ermöglicht Kunden einen unkomplizierten Eintritt in die Gewerbefläche.

Im Inneren bietet die Einheit eine gelungene Kombination aus Kundenbereich und großzügigen Betriebsflächen. Der vordere Teil wird derzeit für Annahme und Ausgabe genutzt und bildet den zentralen Anlaufpunkt für die Kundschaft. Dahinter schließen sich weitläufige Arbeitsbereiche an, in denen aktuell die betrieblichen Abläufe der Textilreinigung stattfinden. Kundenkontakt und interne Prozesse lassen sich somit sinnvoll innerhalb einer zusammenhängenden Einheit organisieren.

Gerade diese Struktur eröffnet auch über die bestehende Nutzung hinaus interessante Möglichkeiten. Im vorderen Bereich könnten beispielsweise Verkauf, Beratung, Empfang oder Präsentation stattfinden, während sich die rückwärtigen Flächen für Büro, Lager oder betriebliche Abläufe anbieten. Ob Einzelhandel, Showroom, Dienstleistungsunternehmen oder ein anderes kundenorientiertes Gewerbekonzept – die vorhandene Aufteilung bietet eine vielseitige Grundlage für unterschiedliche Ideen. Etwaige Nutzungsänderungen oder bauliche Anpassungen sind abhängig vom jeweiligen Vorhaben und den entsprechenden Genehmigungen zu prüfen.
Der zugehörige Keller schafft zusätzliche Nutzfläche und ergänzt die Gewerbeeinheit sinnvoll. Dieser ist derzeit ebenfalls vermietet.

Die bestehende Vermietung erzielt aktuell Jahresmieteinnahmen von insgesamt 21.060,00 €. Damit erwerben Kapitalanleger eine Immobilie mit laufenden Erträgen und zugleich interessanten langfristigen Perspektiven.

Insgesamt verbindet das Angebot eine etablierte Vermietung, eine markante Schaufensterfront und eine vielseitig nutzbare Flächenstruktur – eine interessante Kombination für Käufer, die Wert auf laufende Einnahmen und zukünftiges Entwicklungspotenzial legen.

Objektnummer: 2641031L1 - 50858 Köln

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im Kölner Stadtteil Weiden und überzeugt insbesondere durch ihre zentrale Lage direkt am Rhein-Center Köln-Weiden. Das Ladenlokal liegt unmittelbar an der Ecke des Einkaufszentrums und damit in einem etablierten Wohn-, Einkaufs- und Versorgungsstandort im Kölner Westen. Die Kombination aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Arztpraxen und dichter Wohnbebauung schafft ein vielseitiges und lebendiges Umfeld.

Das Rhein-Center bildet dabei den zentralen Anziehungspunkt der unmittelbaren Umgebung. Durch die direkte Nachbarschaft profitiert der Standort von der Präsenz eines der bekanntesten Einkaufsstandorte im Kölner Westen. Besucher des Centers, Anwohner, Beschäftigte und Nutzer des öffentlichen Nahverkehrs sorgen für eine kontinuierliche Belebung des Umfelds. Für gewerbliche Nutzer bietet diese Lage attraktive Voraussetzungen für Sichtbarkeit, Erreichbarkeit und potenziellen Kundenverkehr.

Auch die Aachener Straße, eine der bedeutenden Verkehrs- und Versorgungsachsen im Kölner Westen, befindet sich in unmittelbarer Nähe. Entlang der Straße und im angrenzenden Umfeld ergänzen zahlreiche Geschäfte, gastronomische Angebote, medizinische Einrichtungen und weitere Dienstleister die Infrastruktur. Dadurch entsteht ein gewachsener Standort, der weit über das unmittelbare Wohnquartier hinaus als Einkaufs- und Versorgungsziel wahrgenommen wird.
Ein weiterer Standortvorteil ist die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Haltestellen befinden sich direkt vor dem Ladenlokal und ermöglichen damit eine besonders komfortable Anreise für Kunden und Beschäftigte. Über die Stadtbahnlinie 1 besteht eine direkte Verbindung in die Kölner Innenstadt, während mehrere Buslinien den Standort mit den umliegenden Stadtteilen verbinden. Ergänzend ist der S-Bahnhof Köln-Lövenich fußläufig erreichbar und bietet weitere schnelle Verbindungen in Richtung Innenstadt und Umland.

Mit dem Pkw ist der Standort ebenfalls sehr gut erreichbar. Die Aachener Straße (B55) ermöglicht eine direkte Verbindung in die Kölner Innenstadt sowie in die westlichen Stadtteile. Über die nahegelegene Anschlussstelle Köln-Lövenich ist die A1 in wenigen Fahrminuten erreichbar; auch die A4 ist über das umliegende Straßennetz gut angebunden.

Für Käufer bietet sich damit ein Ladenlokal an einem prominenten und etablierten Gewerbestandort im Kölner Westen. Die direkte Lage am Rhein-Center, die unmittelbar vor dem Ladenlokal gelegenen ÖPNV-Haltestellen, das gewachsene Wohnumfeld und die sehr gute Anbindung an den Individualverkehr schaffen attraktive Voraussetzungen

für unterschiedliche gewerbliche Nutzungskonzepte und eine langfristige Positionierung am Standort.

Objektnummer: 2641031L1 - 50858 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