Köln

Freie Gewerbefläche im Rheinauhafen / Erstbezug nach Renovierung ca. 143 m²

Objektnummer: 2641033A1



KAUFPREIS: 1.299.000 EUR

Objektnummer: 2641033A1 - 50678 Köln

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

Objektnummer: 2641033A1 - 50678 Köln

Auf einen Blick

Objektnummer	2641033A1
Baujahr	2004

Kaufpreis	1.299.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Wohn- und Geschäftshaus
Provision	Käuferprovision 4,67 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 143 m²
Zustand der Immobilie	saniert
Gewerbefläche	ca. 143.16 m²
Vermietbare Fläche	ca. 143 m²
Bürofläche	ca. 143 m²

Objektnummer: 2641033A1 - 50678 Köln

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	14.05.2034

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	103.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	2004

Objektnummer: 2641033A1 - 50678 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641033A1 - 50678 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641033A1 - 50678 Köln

Die Immobilie

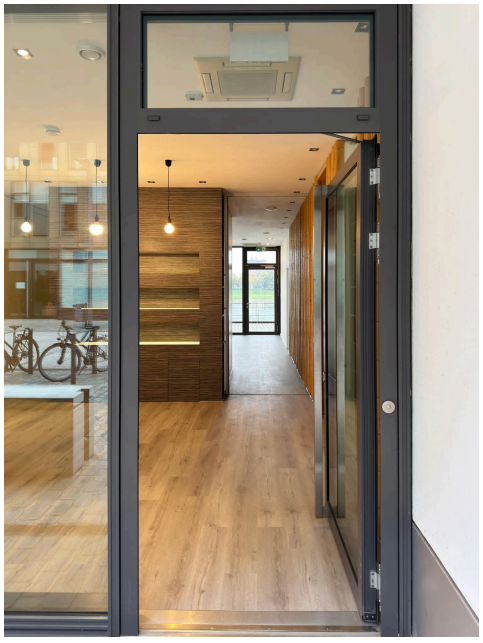




Objektnummer: 2641033A1 - 50678 Köln

Die Immobilie

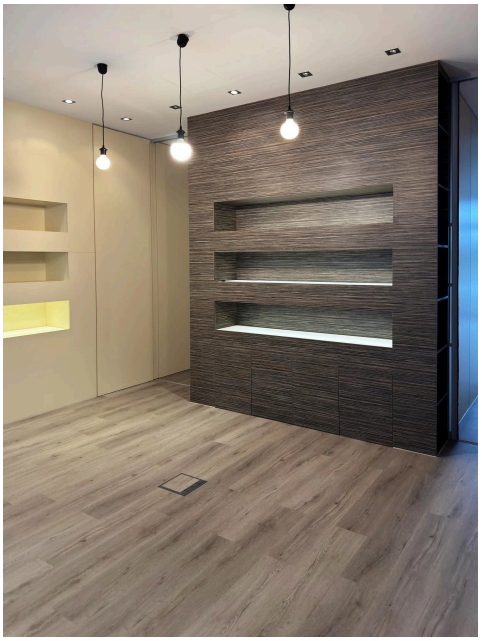




Objektnummer: 2641033A1 - 50678 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641033A1 - 50678 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641033A1 - 50678 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641033A1 - 50678 Köln

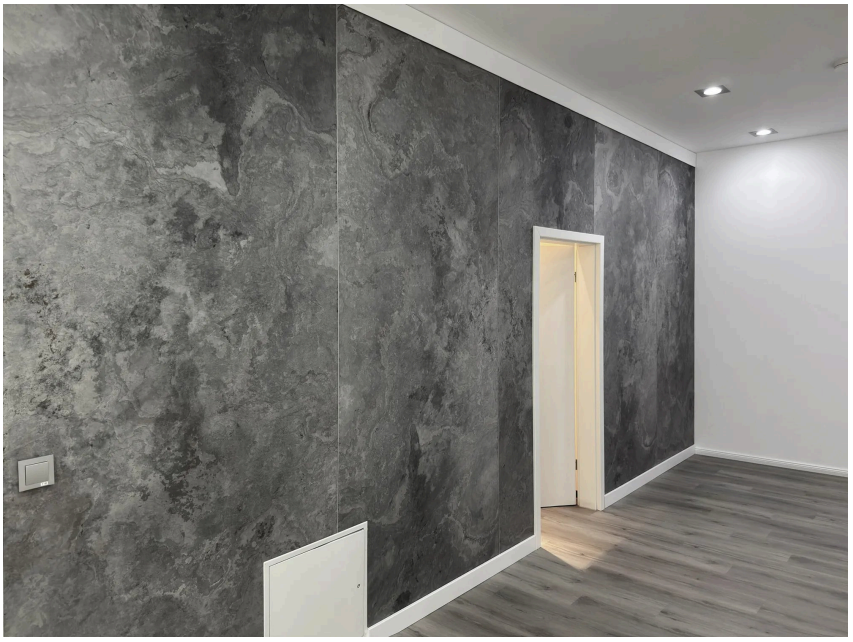
Die Immobilie

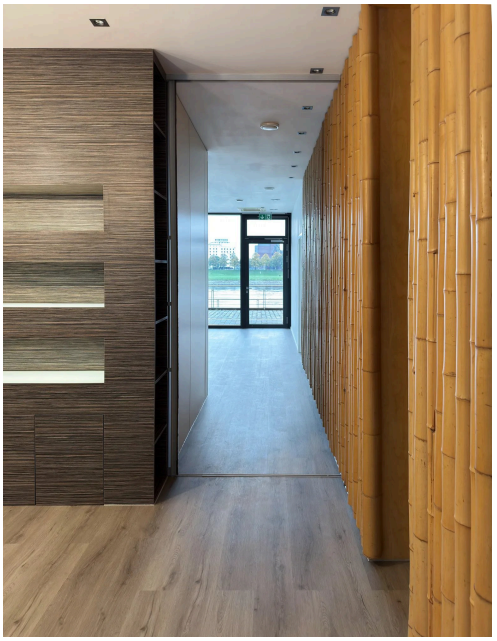




Objektnummer: 2641033A1 - 50678 Köln

Die Immobilie

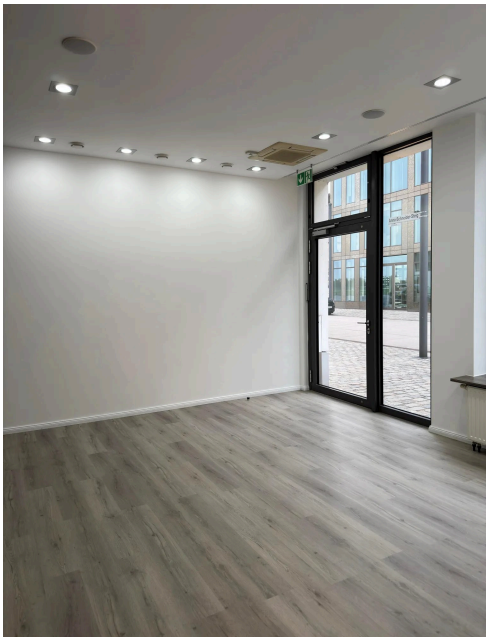




Objektnummer: 2641033A1 - 50678 Köln

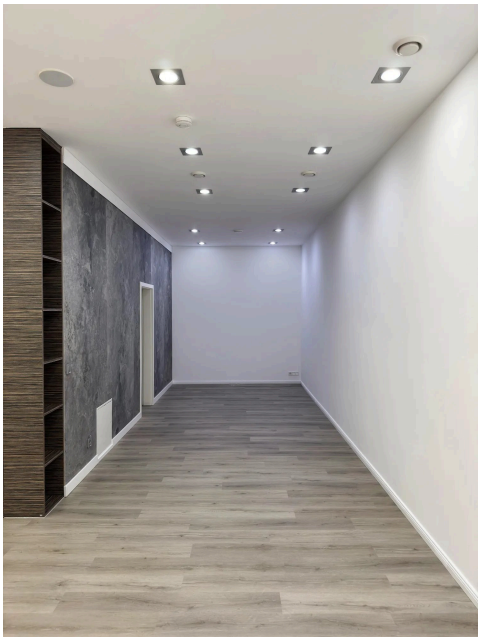
Die Immobilie





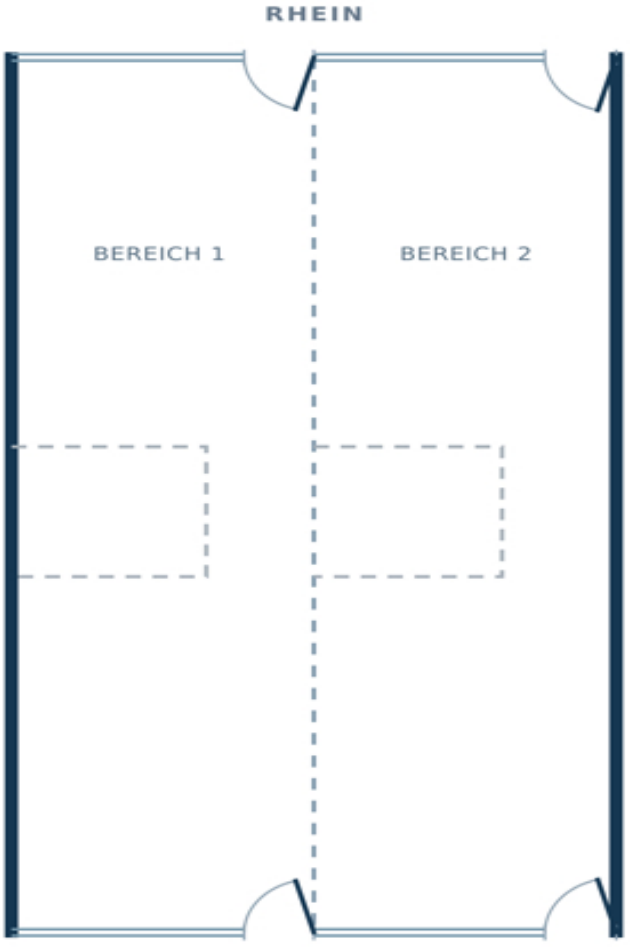
Objektnummer: 2641033A1 - 50678 Köln

Die Immobilie



Objektnummer: 2641033A1 - 50678 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: 2641033A1 - 50678 Köln

Ein erster Eindruck

VON POLL COMMERCIAL präsentiert Ihnen diese renovierte Büro- und Gewerbefläche in einer der gefragtesten Lagen Kölns: dem Rheinauhafen. Das Angebot verbindet eine repräsentative Adresse mit einem ansprechenden Erscheinungsbild und vielfältigen Möglichkeiten für die gewerbliche Nutzung.

Die zum Kauf angebotenen Gewerbeflächen setzen sich aus zwei zusammengelegten Einheiten zusammen. Jede der beiden Einheiten umfasst laut vorliegendem Plan ca. 71,58 m². Daraus ergibt sich eine zusammenhängende Gesamtfläche von ca. 143,16 m². Sie bietet einen großzügigen Rahmen für die Gestaltung eines individuellen Arbeitsumfelds.
Die Renovierung ist abgeschlossen und hat den Räumlichkeiten ein gepflegtes und zeitgemäßes Erscheinungsbild verliehen. Der Boden wurde vollständig erneuert; teilweise mit Echtstein gestaltete Wände setzen besondere Akzente. Die Kombination der Materialien schafft eine ansprechende Atmosphäre und verleiht der Fläche einen individuellen Charakter. Die Fläche verfügt über beidseitige bodenbündige Fensterfronten und Eingangstüren sowie eine Klimaanlage.

Die Fläche bietet verschiedene Möglichkeiten, ein Arbeitsumfeld nach eigenen Vorstellungen einzurichten. Abhängig von den individuellen Anforderungen lassen sich unterschiedliche Tätigkeiten und Arbeitsabläufe miteinander verbinden. So entsteht ein geeigneter Rahmen für den Arbeitsalltag ebenso wie für Besprechungen oder den persönlichen Austausch mit Kunden und Geschäftspartnern. Die Einrichtung kann auf den jeweiligen Unternehmensauftritt abgestimmt werden.

Das Angebot richtet sich insbesondere an Unternehmen aus den Bereichen Beratung, Dienstleistung und Kreativwirtschaft, die eine repräsentative Adresse und ein gepflegtes Umfeld schätzen. Auch für andere gewerbliche Konzepte kann die Fläche interessant sein, sofern die jeweilige Nutzung mit den baurechtlichen und vertraglichen Voraussetzungen vereinbar ist. Dazu zählen auch Konzepte für Ausstellung und Verkauf.
Die Verbindung aus renoviertem Zustand, zentraler Lage und einer Gesamtfläche von ca. 143,16 m² macht das Angebot sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant. Für Kapitalanleger ist eine Sollmiete von ca. 4.250 Euro monatlich beziehungsweise ca. 51.000 Euro jährlich angesetzt. Dabei handelt es sich um eine kalkulierte Zielmiete.

Mit dem Rheinauhafen als Standort profitieren zukünftige Nutzer von einem etablierten Büro- und Geschäftsquartier, das durch seine Nähe zum Rhein sowie eine vielseitige Infrastruktur geprägt ist. Die renovierte Fläche bietet damit eine ansprechende Grundlage, um Unternehmen in einem besonderen Kölner Umfeld zu präsentieren.

Objektnummer: 2641033A1 - 50678 Köln

Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich am Anna-Schneider-Steig im Kölner Rheinauhafen und damit in einem der bekanntesten und gefragtesten Quartiere der Stadt. Die Lage verbindet ein repräsentatives geschäftliches Umfeld mit der Nähe zum Rhein und zur Kölner Innenstadt.

Der Rheinauhafen zeichnet sich durch das Zusammenspiel moderner Architektur und historischer Hafengebäude aus. Die markanten Kranhäuser, die Wege entlang des Hafenbeckens sowie die Rheinpromenade verleihen dem Viertel seinen besonderen Charakter. Unternehmen, Dienstleister, Gastronomie und Kulturangebote bilden hier ein vielseitiges Umfeld.

Für Unternehmen bietet das Quartier eine Adresse, die sich durch ihre zentrale Lage und ihr anspruchsvolles Erscheinungsbild auszeichnet. Gleichzeitig sorgen die Nähe zum Wasser und die Gestaltung der öffentlichen Bereiche für eine angenehme Atmosphäre. Dies schafft einen attraktiven Rahmen für den Arbeitsalltag und den Empfang von Kunden und Geschäftspartnern.
Zahlreiche Cafés und Restaurants im Rheinauhafen und in den angrenzenden Vierteln bieten Möglichkeiten für eine Mittagspause oder ein gemeinsames Geschäftsessen. Die Wege am Rhein laden dazu ein, Pausen im Freien zu verbringen und den Arbeitstag mit einem Spaziergang am Wasser zu verbinden.

Das nahe gelegene Severinsviertel und die Kölner Südstadt erweitern das Angebot um Geschäfte, Bäckereien, Einkaufsmöglichkeiten und weitere Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Die gewachsenen Viertel ergänzen das moderne Umfeld des Rheinauhafens und bieten ein vielfältiges gastronomisches und kulturelles Angebot. Auch die Kölner Innenstadt ist gut erreichbar. Dort befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Hotels und kulturelle Einrichtungen. Die zentrale Lage erleichtert damit sowohl die Organisation des Geschäftsalltags als auch die Anreise aus anderen Teilen der Stadt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist günstig: Die Stadtbahnhaltestelle „Ubierring“ mit den Linien 15 und 16 sowie die Bushaltestelle „Rheinauhafen“ mit der Linie 133 sind fußläufig erreichbar. Die Buslinie bietet unter anderem eine Verbindung zum Kölner Hauptbahnhof und damit zum regionalen und überregionalen Bahnverkehr. Für den Individualverkehr ist das Quartier über die Bayenstraße und die Rheinuferstraße an das innerstädtische Straßennetz angebunden. Die öffentliche Tiefgarage Rheinauhafen bietet Parkmöglichkeiten für Beschäftigte, Kunden und Geschäftspartner. Auch mit dem Fahrrad und zu Fuß lässt sich der Standort gut erreichen.

Die Kombination aus zentraler Lage, guter Erreichbarkeit und der Nähe zum Wasser macht den Rheinauhafen zu einem attraktiven Standort für Unternehmen, die ein repräsentatives Umfeld mit hoher Aufenthaltsqualität suchen.

Objektnummer: 2641033A1 - 50678 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