

Köln

# Freie Gewerbeeinheit mit flexibler Nutzung in der historischen Altstadt

*Número de propiedad: 2641011A1*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PRECIO DE COMPRA: 899.000 EUR**

**Número de propiedad: 2641011A1 - 50667 Köln**

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 2641011A1 - 50667 Köln

## De un vistazo

Número de propiedad	2641011A1	Precio de compra	899.000 EUR
Año de construcción	1976	Oficina/ despacho	Espacio de oficinas
		Comisión	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Espacio total	ca. 170 m <sup>2</sup>
		Estado de la propiedad	cuidado
		Superficie comercial	ca. 170 m <sup>2</sup>
		Superficie alquilable	ca. 170 m <sup>2</sup>

Número de propiedad: 2641011A1 - 50667 Köln

## Datos energéticos

Fuente de energía	Tele	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	21.08.2028	Consumo de energía final	53.10 kWh/m <sup>2</sup> a
		Clase de eficiencia energética	B
		Año de construcción según el certificado energético	1976

Número de propiedad: 2641011A1 - 50667 Köln

## La propiedad



Número de propiedad: 2641011A1 - 50667 Köln

## La propiedad



Número de propiedad: 2641011A1 - 50667 Köln

## La propiedad



Número de propiedad: 2641011A1 - 50667 Köln

## La propiedad



Número de propiedad: 2641011A1 - 50667 Köln

## La propiedad



Número de propiedad: 2641011A1 - 50667 Köln

## La propiedad



Número de propiedad: 2641011A1 - 50667 Köln

## La propiedad



Número de propiedad: 2641011A1 - 50667 Köln

## La propiedad



Número de propiedad: 2641011A1 - 50667 Köln

## La propiedad



Número de propiedad: 2641011A1 - 50667 Köln

## La propiedad



Número de propiedad: 2641011A1 - 50667 Köln

## La propiedad



Número de propiedad: 2641011A1 - 50667 Köln

## La propiedad



Número de propiedad: 2641011A1 - 50667 Köln

## La propiedad



Número de propiedad: 2641011A1 - 50667 Köln

## La propiedad



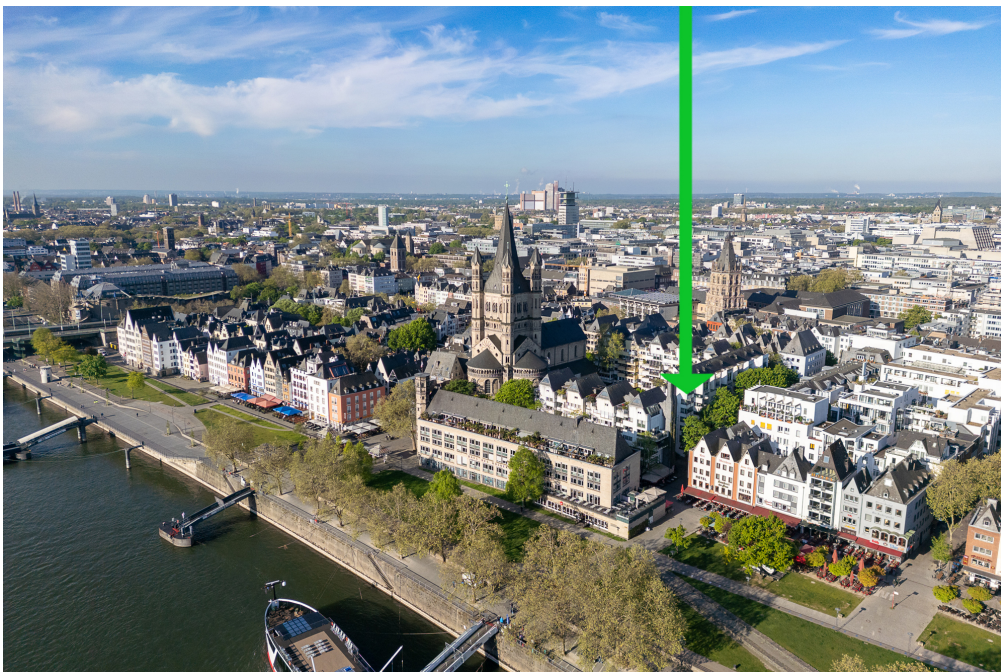
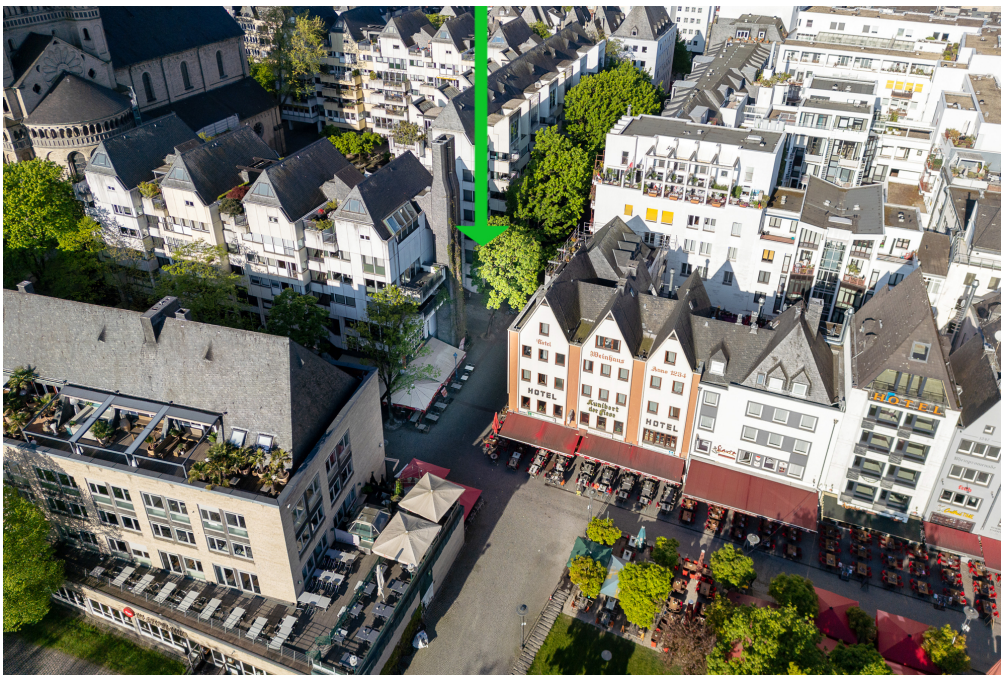
Número de propiedad: 2641011A1 - 50667 Köln

## La propiedad



Número de propiedad: 2641011A1 - 50667 Köln

## La propiedad



Número de propiedad: 2641011A1 - 50667 Köln

## La propiedad



Número de propiedad: 2641011A1 - 50667 Köln

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 2641011A1 - 50667 Köln**

## Una primera impresión

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 m<sup>2</sup>. 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 Gewerbeinheit mit überzeugender Substanz, guter Flächeneffizienz und einer Adresse, die sowohl für die eigene Nutzung als auch für eine nachhaltige Kapitalanlage attraktive Perspektiven eröffnet.

**Número de propiedad: 2641011A1 - 50667 Köln**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 2641011A1 - 50667 Köln**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sven Walter

---

Unter Käster 14-16, 50667 Köln

Tel.: +49 221 - 42 30 25 25

E-Mail: [commercial.koeln@von-poll.com](mailto:commercial.koeln@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)