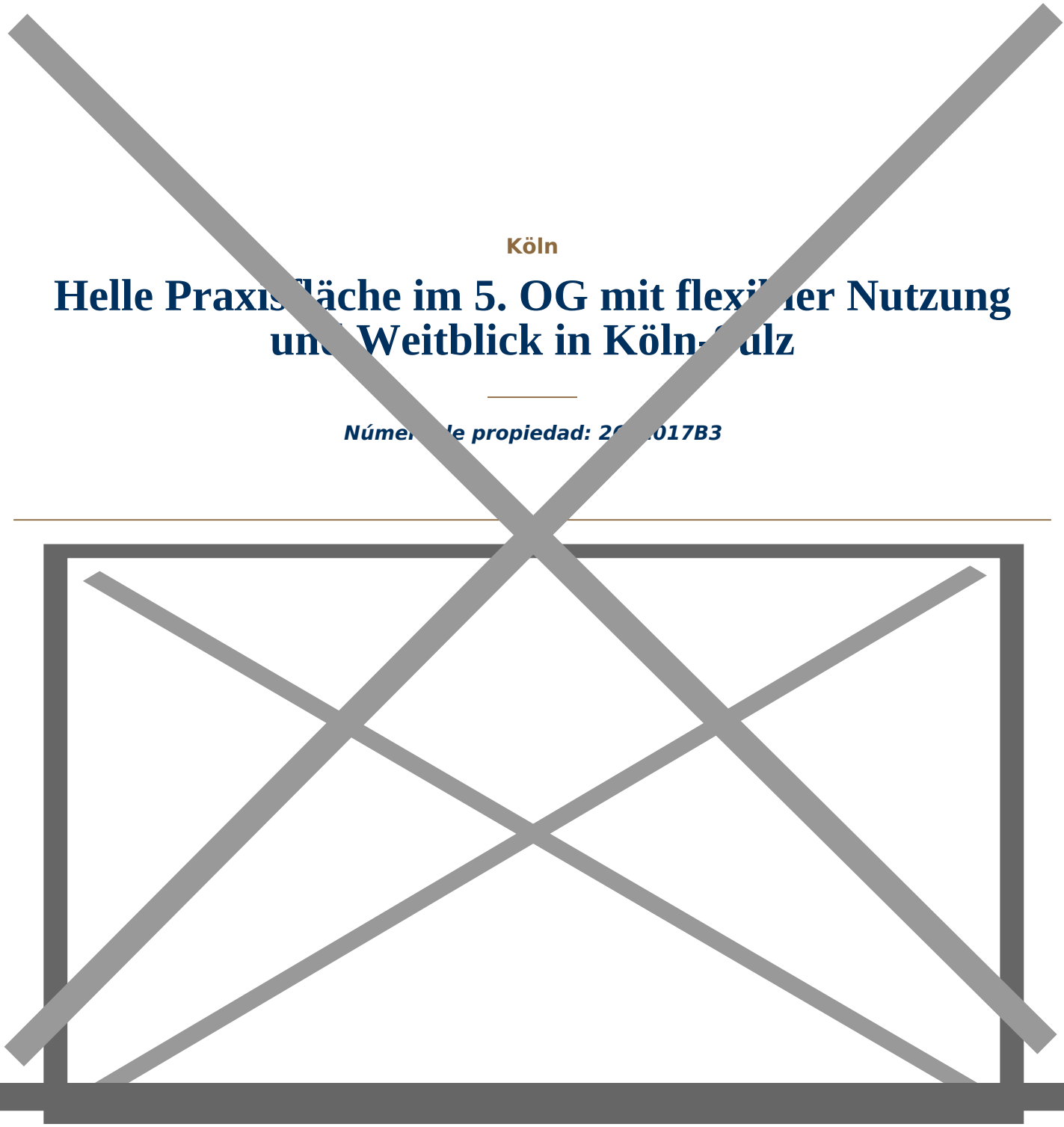
Köln

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

Número de propiedad: 2[illegible]017B3



PRECIO DE COMPRA: 499.000 EUR

Número de propiedad: 2641017B3 - 50939 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: 2641017B3 - 50939 Köln

De un vistazo

Número de propiedad	2641017
Año de construcción	1985

Precio de compra	499.000 EUR
Oficina/despacho	Espacio de oficinas
Comisión	Comisión del comprador 4,76 % (IVA incl.) del precio de compra notariado
Espacio total	ca. 126 m²
Estado de la propiedad	cuidado
Superficie comercial	ca. 126.41 m²
Superficie alquilable	ca. 126 m²
Superficie de oficinas	ca. 126 m²

Número de propiedad: 2641017B3 - 50939 Köln

Datos energéticos

Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	19.08.2028

Certificado energéti	Certificado de consumo
Cons o de energía fi	97 kWh/m²a
ase de eficiencia énergética	C
ño de construcción n el certificado ene tico	1985

Número de propiedad: 2641017B3 - 50939 Köln

La propiedad



Número de propiedad: 2641017B3 - 50939 Köln

La propiedad



Número de propiedad: 2641017B3 - 50939 Köln

La propiedad



Número de propiedad: 2641017B3 - 50939 Köln

La propiedad



Número de propiedad: 2641017B3 - 50939 Köln

La propiedad



Número de propiedad: 2641017B3 - 50939 Köln

La propiedad



Número de propiedad: 2641017B3 - 50939 Köln

La propiedad



Número de propiedad: 2641017B3 - 50939 Köln

La propiedad



Número de propiedad: 2641017B3 - 50939 Köln

La propiedad



Número de propiedad: 2641017B3 - 50939 Köln

La propiedad



Número de propiedad: 2641017B3 - 50939 Köln

La propiedad



Número de propiedad: 2641017B3 - 50939 Köln

La propiedad



Número de propiedad: 2641017B3 - 50939 Köln

La propiedad



Número de propiedad: 2641017B3 - 50939 Köln

La propiedad



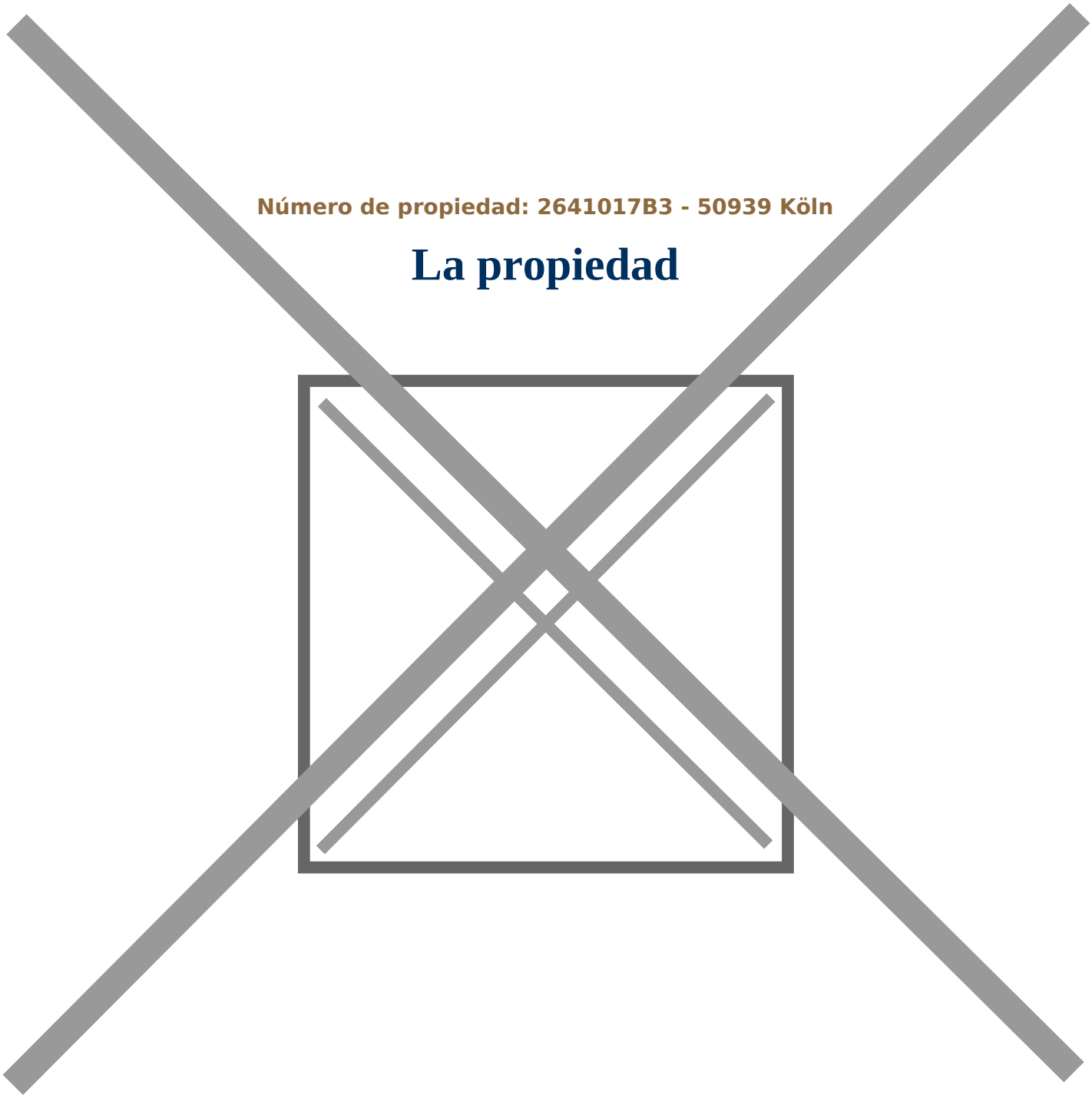
Número de propiedad: 2641017B3 - 50939 Köln

La propiedad



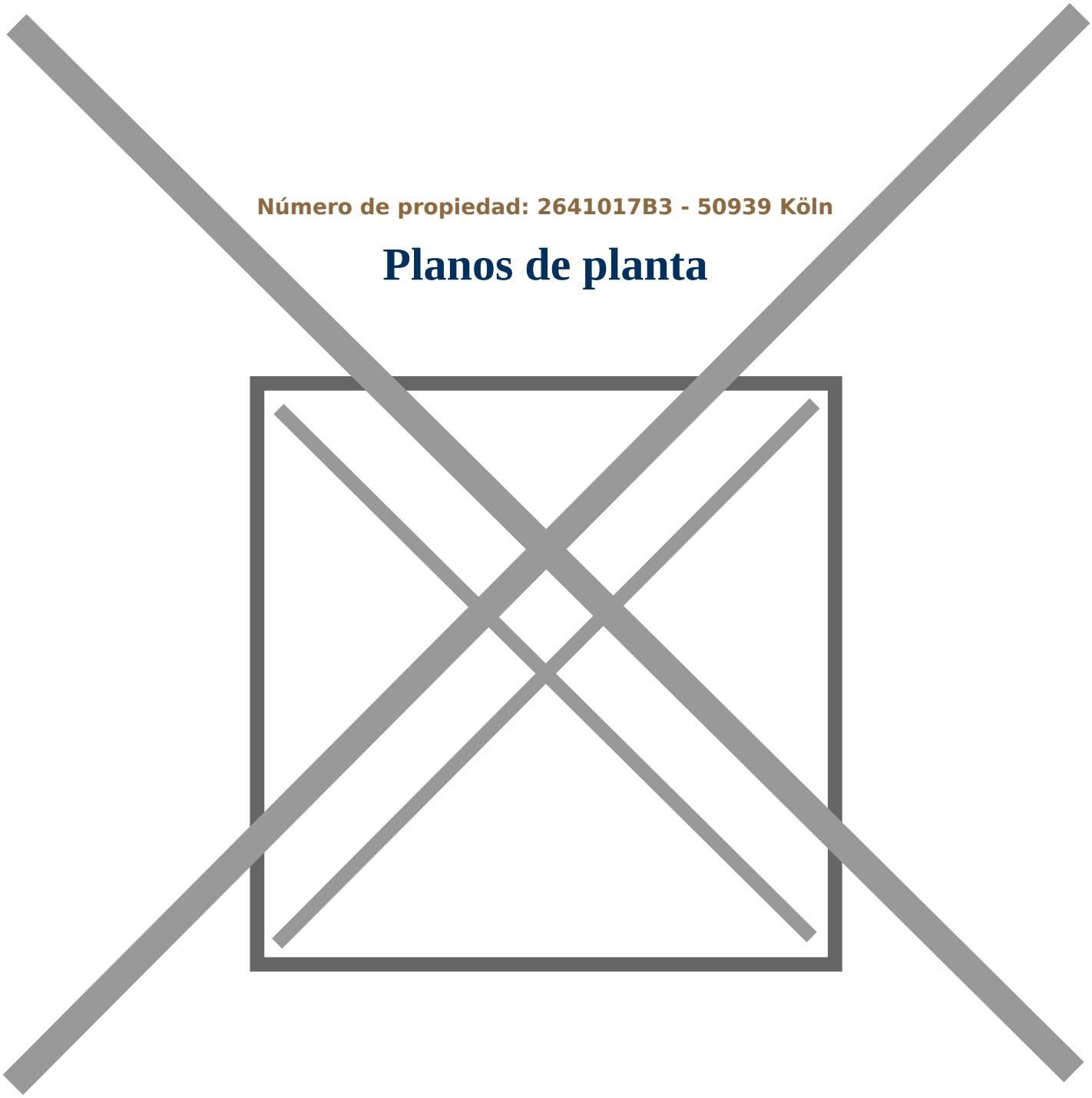
Número de propiedad: 2641017B3 - 50939 Köln

La propiedad



Número de propiedad: 2641017B3 - 50939 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: 2641017B3 - 50939 Köln

Una primera impresión

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.

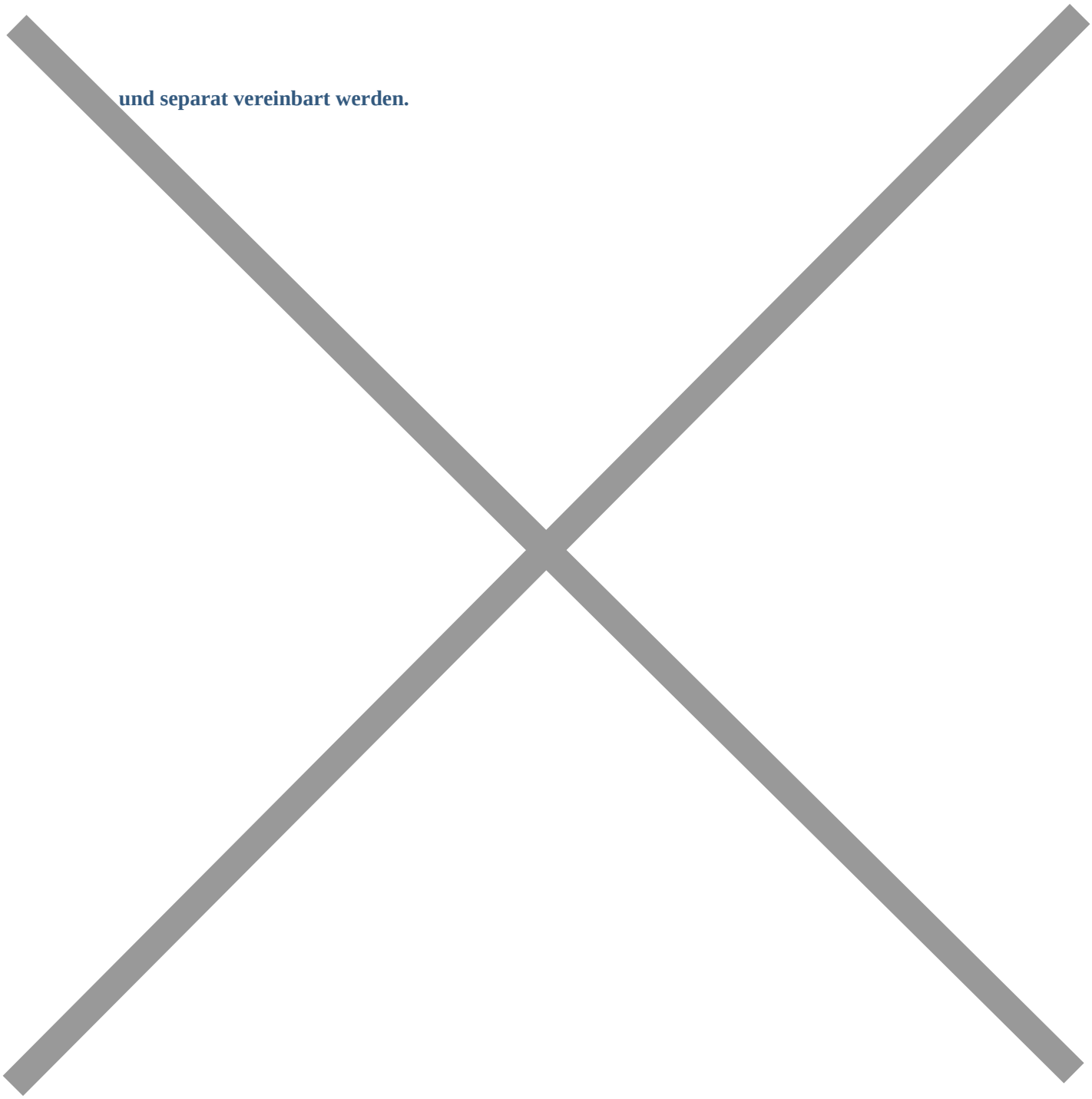
Ein wesentlicher Vorteil liegt in der flexiblen Gestaltungsmöglichkeit. Große Teile der Innenaufteilung wurden in Trockenbauweise errichtet und können daher vergleichsweise einfach an unterschiedliche Nutzungskonzepte angepasst werden. Neben der bestehenden Praxisnutzung eignen sich die Räumlichkeiten 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 Ausrichtung. 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.



Número de propiedad: 2641017B3 - 50939 Köln

Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in zentraler und gefragter Lage im südlichen 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 befindet dabei sich in 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 einer vielseitigen Umfeldnutzung ermöglicht flexible 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.

Número de propiedad: 2641017B3 - 50939 Köln

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sven Walter

Unter Käs[illegible]14-16, 50667 Köln
Tel.: +49 221 - 42 [illegible]5 25
E-Mail: [illegible]mercial.koeln@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com