

Köln

# Freie Gewerbeeinheit mit flexibler Nutzung in der historischen Altstadt

**CODE DU BIEN: 2641011G1**



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

**PRIX D'ACHAT: 899.000 EUR**

**CODE DU BIEN: 2641011G1 - 50667 Köln**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Contact

**CODE DU BIEN: 2641011G1 - 50667 Köln**

## En un coup d'œil

|                       |           |                              |   |
|-----------------------|-----------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN          | 2641011G1 | Prix d'achat                 | 899.000 EUR   |
| Année de construction | 1976      | Office/Professional practice | Espace de bureau  |
|                       |           | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
|                       |           | Surface total                | ca. 170 m <sup>2</sup>  |
|                       |           | État de la propriété         | Bon état  |
|                       |           | Espace commercial            | ca. 170 m <sup>2</sup>  |
|                       |           | Espace locatif               | ca. 170 m <sup>2</sup>  |

CODE DU BIEN: 2641011G1 - 50667 Köln

## Informations énergétiques

|  |            |  |   |
|--|------------|--|---|
| Chauffage  | Télé       | Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 21.08.2028 | Consommation<br>finale d'énergie                               | 53.10 kWh/m <sup>2</sup> a                  |
|  |            | Classement<br>énergétique                                      | B   |
|  |            | Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1976  |

CODE DU BIEN: 2641011G1 - 50667 Köln

## La propriété



CODE DU BIEN: 2641011G1 - 50667 Köln

## La propriété



CODE DU BIEN: 2641011G1 - 50667 Köln

## La propriété



CODE DU BIEN: 2641011G1 - 50667 Köln

## La propriété



CODE DU BIEN: 2641011G1 - 50667 Köln

## La propriété



CODE DU BIEN: 2641011G1 - 50667 Köln

## La propriété



CODE DU BIEN: 2641011G1 - 50667 Köln

## La propriété



CODE DU BIEN: 2641011G1 - 50667 Köln

## La propriété



CODE DU BIEN: 2641011G1 - 50667 Köln

## La propriété



CODE DU BIEN: 2641011G1 - 50667 Köln

## La propriété



CODE DU BIEN: 2641011G1 - 50667 Köln

## La propriété



CODE DU BIEN: 2641011G1 - 50667 Köln

## La propriété



CODE DU BIEN: 2641011G1 - 50667 Köln

## La propriété



CODE DU BIEN: 2641011G1 - 50667 Köln

## La propriété



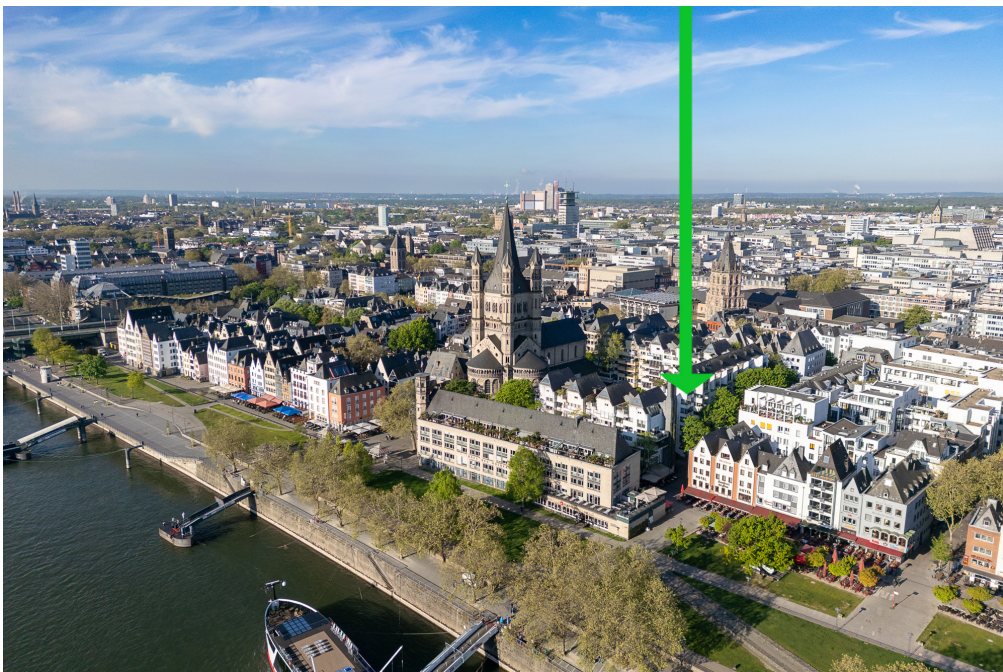
CODE DU BIEN: 2641011G1 - 50667 Köln

## La propriété



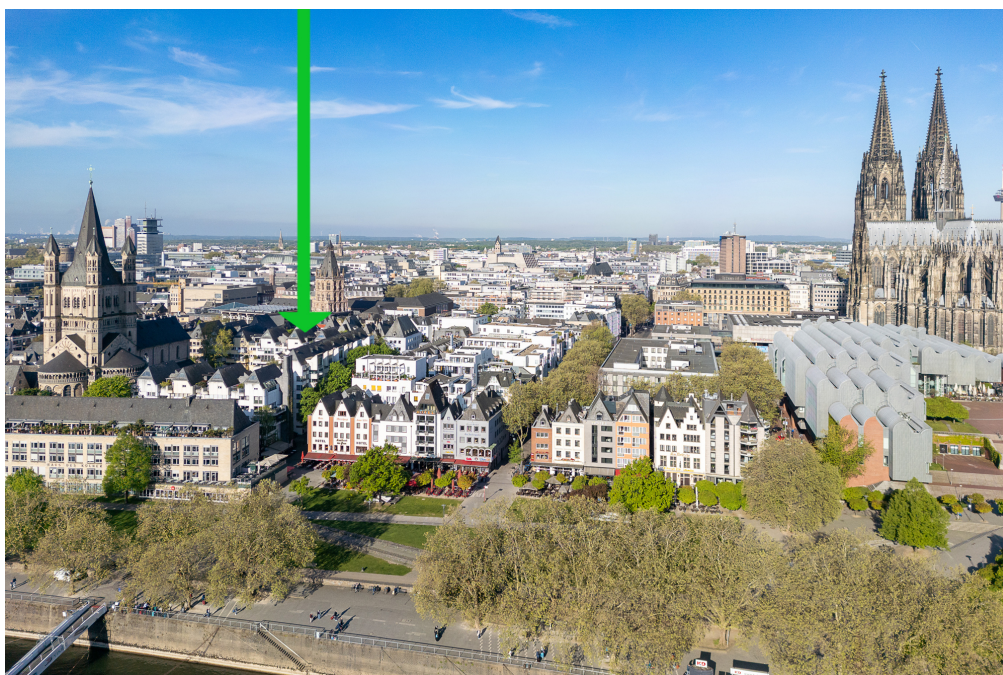
CODE DU BIEN: 2641011G1 - 50667 Köln

## La propriété



CODE DU BIEN: 2641011G1 - 50667 Köln

## La propriété



CODE DU BIEN: 2641011G1 - 50667 Köln

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 2641011G1 - 50667 Köln**

## Une première impression

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 Gewerbeeinheit mit überzeugender Substanz, guter Flächeneffizienz und einer Adresse, die sowohl für die eigene Nutzung als auch für eine nachhaltige Kapitalanlage attraktive Perspektiven eröffnet.

**CODE DU BIEN: 2641011G1 - 50667 Köln**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 2641011G1 - 50667 Köln**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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