

Köln

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

CODE DU BIEN: 2641017B1



PRIX D'ACHAT: 599.000 EUR

CODE DU BIEN: 2641017B1 - 50939 Köln

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

CODE DU BIEN: 2641017B1 - 50939 Köln

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	2641017B1	Prix d'achat	599.000 EUR
Année de construction	1985	Office/Professional practice	Espace de bureau
		Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Surface total	ca. 126 m²
		État de la propriété	Bon état
		Espace commercial	ca. 126.41 m²
		Espace locatif	ca. 126 m²
		surface de bureaux	ca. 126 m²

CODE DU BIEN: 2641017B1 - 50939 Köln

Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	19.08.2028	Consommation finale d'énergie	97.00 kWh/m²a
		Classement énergétique	C
		Année de construction selon le certificat énergétique	1985

CODE DU BIEN: 2641017B1 - 50939 Köln

La propriété



CODE DU BIEN: 2641017B1 - 50939 Köln

La propriété



CODE DU BIEN: 2641017B1 - 50939 Köln

La propriété



CODE DU BIEN: 2641017B1 - 50939 Köln

La propriété



CODE DU BIEN: 2641017B1 - 50939 Köln

La propriété



CODE DU BIEN: 2641017B1 - 50939 Köln

La propriété



CODE DU BIEN: 2641017B1 - 50939 Köln

La propriété



CODE DU BIEN: 2641017B1 - 50939 Köln

La propriété



CODE DU BIEN: 2641017B1 - 50939 Köln

La propriété



CODE DU BIEN: 2641017B1 - 50939 Köln

La propriété



CODE DU BIEN: 2641017B1 - 50939 Köln

La propriété



CODE DU BIEN: 2641017B1 - 50939 Köln

La propriété



CODE DU BIEN: 2641017B1 - 50939 Köln

La propriété



CODE DU BIEN: 2641017B1 - 50939 Köln

La propriété



CODE DU BIEN: 2641017B1 - 50939 Köln

La propriété



CODE DU BIEN: 2641017B1 - 50939 Köln

La propriété



CODE DU BIEN: 2641017B1 - 50939 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: 2641017B1 - 50939 Köln

Une première impression

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 Belichtung. 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.

CODE DU BIEN: 2641017B1 - 50939 Köln

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in zentraler und gefragter Lage im Kölner 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 verbindet dabei eine 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 einem vielseitigen Umfeld unterstützt sowohl bestehende als auch neue 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.

CODE DU BIEN: 2641017B1 - 50939 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

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

www.von-poll.com