

Köln

Attraktives Ladenlokal in Toplage von Köln-Ostheim mit vielseitigem Nutzungspotenzial

????????? ??????????: 2541023L1

www.von-poll.com

???? ??????: 295.000 EUR

??????? ?????????: 2541023L1 - 51107 Köln

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

??????? ?????????: 2541023L1 - 51107 Köln

?? ??? ??????

??????? ?????????	2541023L1	????? ???????	295.000 EUR
????? ?????????????	1985	???????????	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		?????????? ???????	ca. 128 m ²
		????????????? ??????	ca. 128.63 m ²
		????????????????? ???????	ca. 128 m ²

??????? ?????????: 2541023L1 - 51107 Köln

????????????? ???????????

???? ????????????	?????	?????????????????	VERBRAUCH
?????????????	22.01.2036	?????????????	
??????????????????		???????	23.90 kWh/m²a
?????? ???		?????????????	
		?????????????	
		???????????	A
		???????????????	
		???????????	
		????? ??????????????	1885
		????????? ?? ??	
		?????????????	
		??????????????????	

??????? ???????: 2541023L1 - 51107 Köln

?? ????????



??????? ???????? : 2541023L1 - 51107 Köln

?? ????????



??????? ???????? : 2541023L1 - 51107 Köln

?? ????????



??????? ???????? : 2541023L1 - 51107 Köln

?? ????????



??????? ???????? : 2541023L1 - 51107 Köln

?? ????????



??????? ???????: 2541023L1 - 51107 Köln

?? ????????



??????? ???????: 2541023L1 - 51107 Köln

?? ????????



??????? ???????: 2541023L1 - 51107 Köln

?? ????????



??????? ???????? : 2541023L1 - 51107 Köln

?? ????????



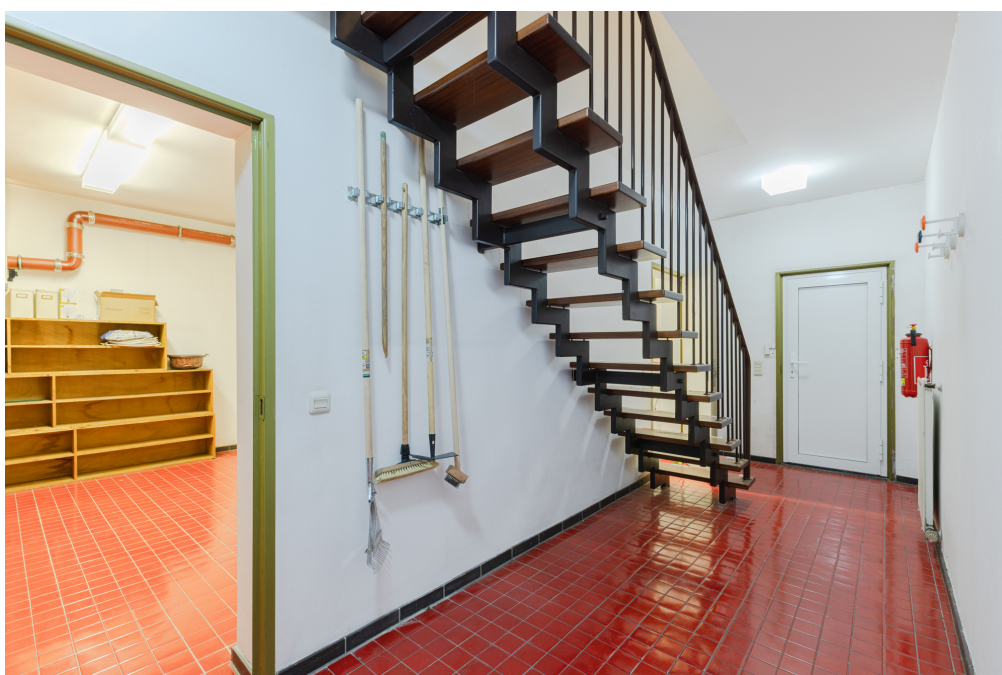
??????? ???????? : 2541023L1 - 51107 Köln

?? ????????



??????? ???????? : 2541023L1 - 51107 Köln

?? ????????



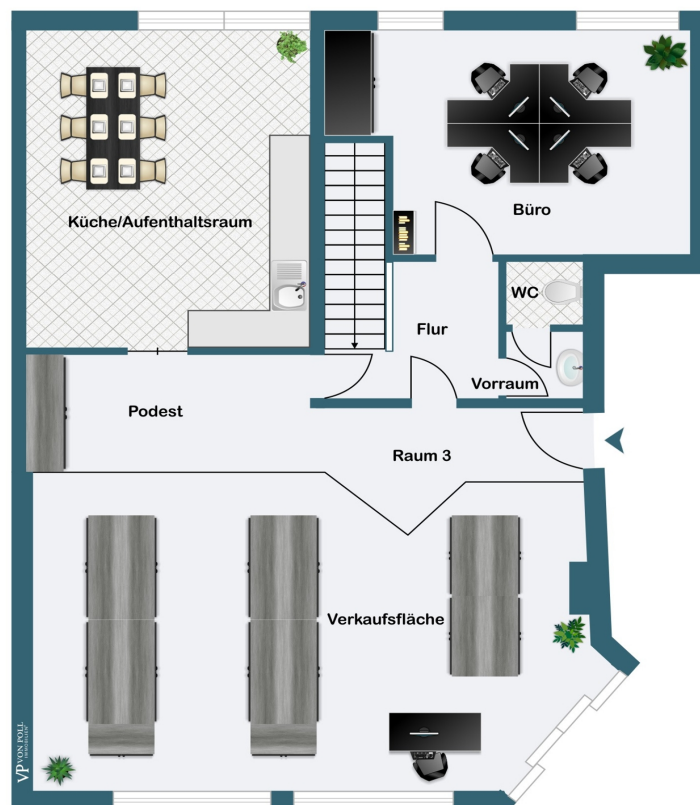
??????? ?????????: 2541023L1 - 51107 Köln

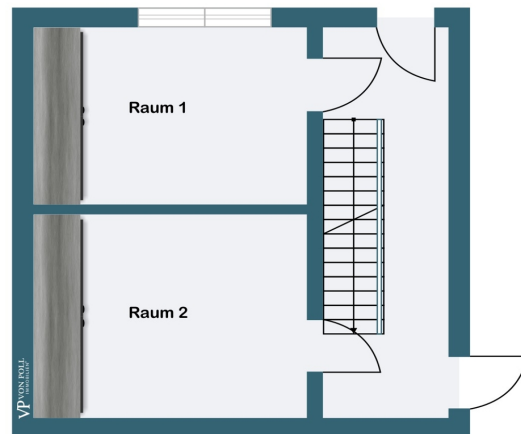
?? ????????



??????? ???????: 2541023L1 - 51107 Köln

??????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ???????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ????????? ???? ?????????????.

??????? ?????????: 2541023L1 - 51107 Köln

??? ?????? ?????????

VON POLL COMMERCIAL präsentiert ein attraktives Ladenlokal mit vielseitigem Nutzungspotenzial. Inmitten eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses aus dem Baujahr 1985 eröffnet sich diese großzügige Gewerbeeinheit, die mit einer Gesamtfläche von ca. 128,63 m² überzeugende Rahmenbedingungen für unterschiedlichste Nutzungskonzepte bietet. Die im Teileigentum stehende Fläche vereint funktionale Struktur mit individuellem Charakter und richtet sich gleichermaßen an Eigennutzer wie auch an Kapitalanleger, die auf eine nachhaltige und flexibel nutzbare Gewerbeimmobilie setzen.

Die Einheit verfügt über eine repräsentative Schaufensterfront, die für eine hohe Sichtbarkeit im Straßenraum sorgt und zugleich eine helle, einladende Atmosphäre im Innenbereich schafft. Der offen gestaltete Hauptbereich bietet großzügige Flächenverhältnisse und ermöglicht eine individuelle Raumgestaltung – ideal für eine wirkungsvolle Warenpräsentation, einen professionellen Kundenempfang oder offen strukturierte Arbeits- und Beratungsbereiche.

Besonders hervorzuheben ist der versetzte Raumverlauf mit integrierten Stufen, der der Fläche Tiefe, Struktur und einen eigenständigen architektonischen Charakter verleiht. Diese Gliederung erlaubt eine klare Zonierung verschiedener Nutzungsbereiche und schafft zugleich ein spannendes Raumgefühl. Unterstützt wird dieser Eindruck durch die markante Deckenstruktur mit integrierten Beleuchtungselementen, die das Ladenlokal modern und zugleich unverwechselbar erscheinen lassen.

Neben der großzügigen Hauptfläche verfügt die Einheit über funktionale Nebenbereiche, die einen reibungslosen Betriebsablauf gewährleisten. Hierzu zählen unter anderem eine separate Küche bzw. Teeküche, Lager- und Abstellflächen sowie weitere flexibel nutzbare Räume, die sich hervorragend als Backoffice, Personal- oder Arbeitsbereiche eignen. Die durchdachte Aufteilung unterstreicht die hohe Alltagstauglichkeit dieser Immobilie.

Ein zusätzlicher Mehrwert ist der zur Einheit gehörende Stellplatz, der sowohl für Inhaber als auch für Mitarbeiter oder Kunden einen spürbaren Komfortgewinn darstellt und die Attraktivität des Standorts nachhaltig erhöht.

Diese Gewerbeeinheit überzeugt durch ihre gelungene Verbindung aus Substanz, Funktionalität und Individualität. Die klare Raumstruktur, die architektonischen

Besonderheiten sowie die vielseitige Nutzbarkeit bieten eine solide Grundlage für unterschiedlichste gewerbliche Anforderungen. Ein Ladenlokal, das Raum für Ideen schafft und zugleich die nötige Flexibilität für eine langfristige Nutzung bietet.

??????? ?????????: 2541023L1 - 51107 Köln

??? ??? ??? ???????????

Das Ladenlokal befindet sich in Köln-Ostheim, einem etablierten rechtsrheinischen Stadtteil mit gewachsener Struktur, kurzen Wegen und einer spürbaren Alltagsfrequenz. Das Umfeld wird nicht nur zu bestimmten Zeiten belebt, sondern tagtäglich genutzt – etwa auf dem Weg zur Haltestelle, zur Schule, zu Terminen oder für Erledigungen im direkten Quartier. Diese Nähe zum täglichen Leben ist ein klarer Standortvorteil: Sie sorgt für eine gleichmäßige, wiederkehrende Frequenz im unmittelbaren Umfeld und damit für eine Lage, die dauerhaft sichtbar und verlässlich wahrgenommen wird. Insgesamt entsteht ein Standortbild, das durch Beständigkeit, Präsenz und eine stabile Nutzung im direkten Einzugsgebiet überzeugt.

Ein besonderer Pluspunkt ist die unmittelbare Einbindung in den öffentlichen Nahverkehr. Die Haltestelle liegt direkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite und ist damit in wenigen Schritten erreichbar. Das ist nicht nur bequem, sondern prägt den Standort spürbar: Ein Ort, an dem Menschen ankommen, warten, umsteigen und losgehen, erzeugt jeden Tag aufs Neue Bewegung und Aufmerksamkeit. Für ein Ladenlokal bedeutet das eine natürliche Sichtbarkeit und eine hohe Alltagstauglichkeit: Der Standort liegt im kontinuierlichen Bewegungsstrom und wird dadurch regelmäßig wahrgenommen. Gerade diese „Selbstverständlichkeit“ ist in der Praxis ein großer Vorteil: Wege lassen sich leicht verbinden, spontane Stopps sind naheliegend, und der Standort wird nicht erst gesucht, sondern liegt dort, wo man ohnehin vorbeikommt.

Auch das direkte Umfeld unterstreicht die Standortqualität. Ostheim präsentiert sich als Stadtteil mit klarer Struktur und verlässlichen Anlaufpunkten, die dem Quartier eine angenehme Beständigkeit verleihen. Schulen und weitere Einrichtungen sorgen an Werktagen für einen gut nachvollziehbaren Tagesrhythmus – morgens, zur Mittagszeit und am Nachmittag ist regelmäßig Bewegung im Straßenbild. Diese wiederkehrende Frequenz ist nicht nur punktuell, sondern prägt den Alltag im Viertel nachhaltig und stärkt die Grundbelegung spürbar.

Hinzu kommt die Einordnung innerhalb Kölns: Ostheim liegt stadtnah, die Innenstadt beziehungsweise der Bereich um den Dom ist in etwa rund 10 km erreichbar (je nach Strecke). Dadurch bleibt der Standort urban angebunden, ohne seine lokale Stärke zu verlieren. Das Viertel verfügt über ein eigenes, solides Einzugsgebiet und profitiert zugleich von angrenzenden Wohnbereichen, aus denen sich im Alltag zusätzliche Wege ergeben.

Insgesamt ergibt sich damit eine Lage, die nicht nur durch ihre reine Adresse überzeugt, sondern durch das, was vor Ort tatsächlich passiert: tägliche Nutzung, verlässliche Bewegung, kurze Wege, eine Haltestelle praktisch vor der Tür und ein Umfeld, das durch seine gewachsene Struktur dauerhaft trägt.

??????? ???????: 2541023L1 - 51107 Köln

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Sven Walter

Unter Käster 14-16, 50667 Köln
Tel.: +49 221 - 42 30 25 25
E-Mail: commercial.koeln@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com