

Köln

# Freie Gewerbeeinheit mit flexibler Nutzung in der historischen Altstadt

**Codice oggetto: 2641011A1**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 899.000 EUR**

**Codice oggetto: 2641011A1 - 50667 Köln**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 2641011A1 - 50667 Köln**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	2641011A1	Prezzo d'acquisto	899.000 EUR
Anno di costruzione	1976	Ufficio/studio	Spazio ufficio
		Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Superficie commerciale	ca. 170 m <sup>2</sup>
		Stato dell'immobile	Curato
		Superficie commerciale	ca. 170 m <sup>2</sup>
		Superficie affittabile	ca. 170 m <sup>2</sup>

Codice oggetto: 2641011A1 - 50667 Köln

## Dati energetici

Riscaldamento	Tele	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	21.08.2028	Consumo finale di energia	53.10 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classe di efficienza energetica	B
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1976

Codice oggetto: 2641011A1 - 50667 Köln

## La proprietà



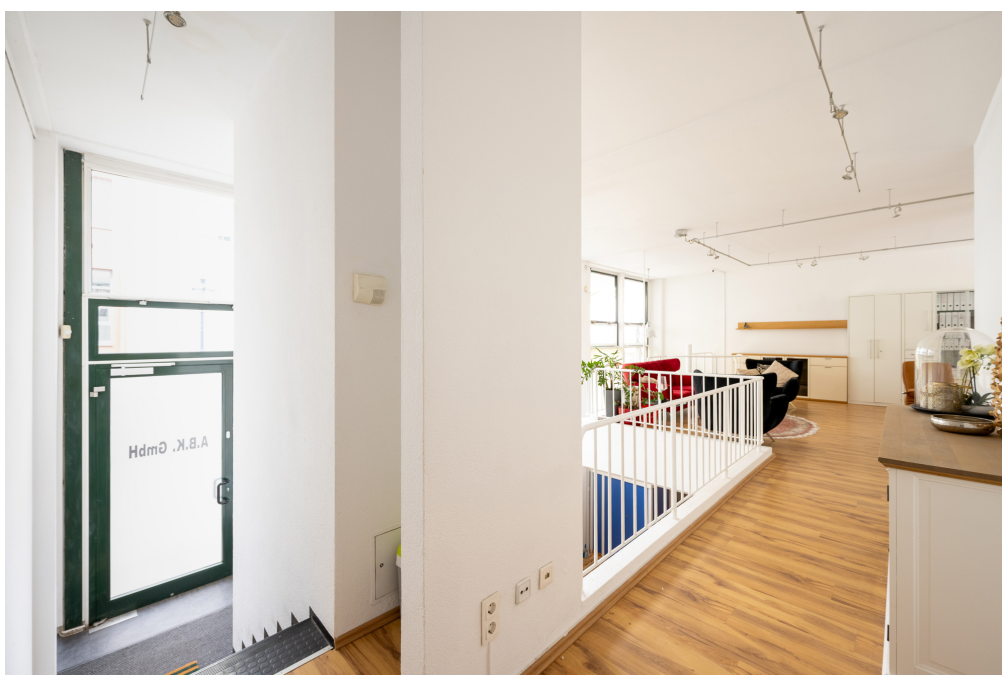
Codice oggetto: 2641011A1 - 50667 Köln

## La proprietà



Codice oggetto: 2641011A1 - 50667 Köln

## La proprietà



Codice oggetto: 2641011A1 - 50667 Köln

## La proprietà



Codice oggetto: 2641011A1 - 50667 Köln

## La proprietà



Codice oggetto: 2641011A1 - 50667 Köln

## La proprietà



Codice oggetto: 2641011A1 - 50667 Köln

## La proprietà



Codice oggetto: 2641011A1 - 50667 Köln

## La proprietà



Codice oggetto: 2641011A1 - 50667 Köln

## La proprietà



Codice oggetto: 2641011A1 - 50667 Köln

## La proprietà



Codice oggetto: 2641011A1 - 50667 Köln

## La proprietà



Codice oggetto: 2641011A1 - 50667 Köln

## La proprietà



Codice oggetto: 2641011A1 - 50667 Köln

## La proprietà



Codice oggetto: 2641011A1 - 50667 Köln

## La proprietà



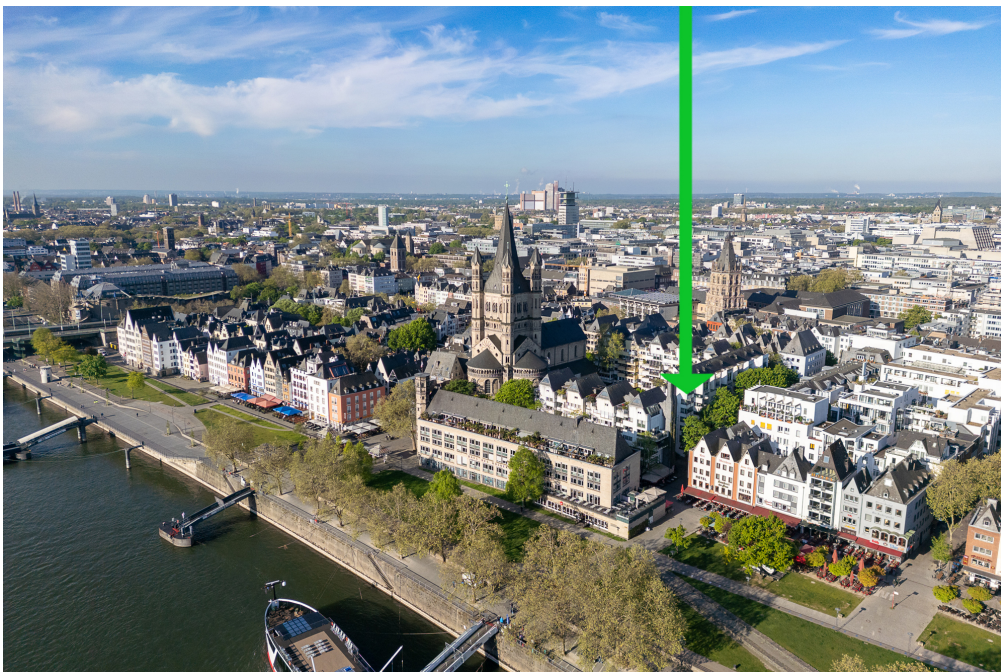
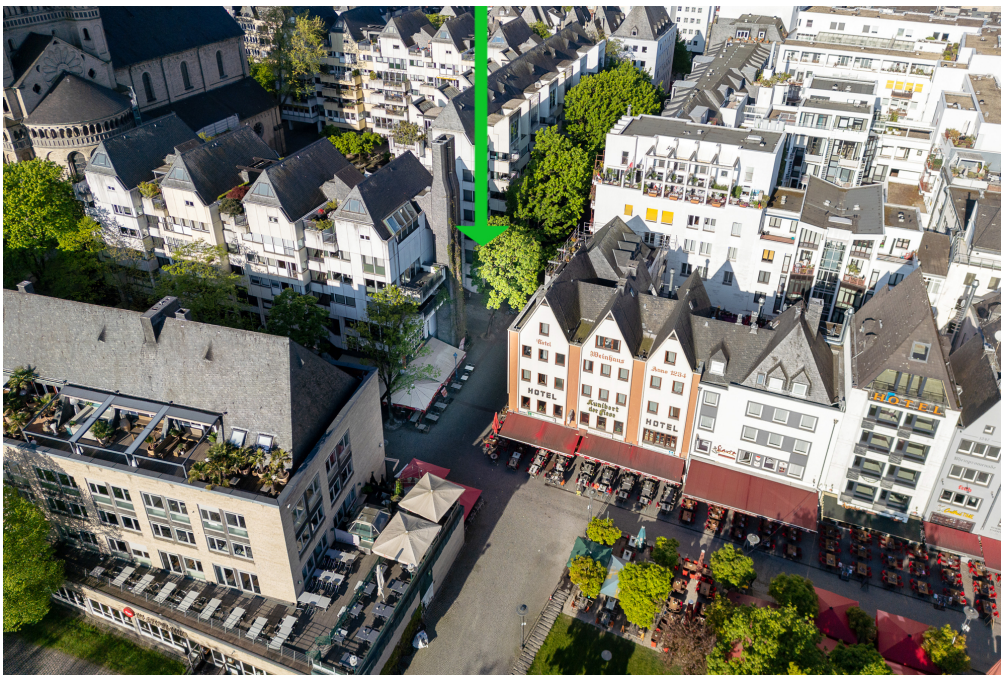
Codice oggetto: 2641011A1 - 50667 Köln

## La proprietà



Codice oggetto: 2641011A1 - 50667 Köln

## La proprietà



Codice oggetto: 2641011A1 - 50667 Köln

## La proprietà



Codice oggetto: 2641011A1 - 50667 Köln

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 2641011A1 - 50667 Köln**

## Una prima impressione

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.

**Codice oggetto: 2641011A1 - 50667 Köln**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 2641011A1 - 50667 Köln**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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