

Köln

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

*Número da propriedade: 2641017B1*



**PREÇO DE COMPRA: 599.000 EUR**

**Número da propriedade: 2641017B1 - 50939 Köln**

- Numa vista geral**
- O imóvel**
- Dados energéticos**
- Plantas dos pisos**
- Uma primeira impressão**
- Tudo sobre a localização**
- Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 2641017B1 - 50939 Köln

## Numa vista geral

Número da propriedade	2641017B1	Preço de compra	599.000 EUR
Ano de construção	1985	Escritório / Prática profissional	Escritório
		Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Área total	ca. 126 m <sup>2</sup>
		Área comercial	ca. 126.41 m <sup>2</sup>
		Área arrendáve	ca. 126 m <sup>2</sup>
		Espaço de escritório	ca. 126 m <sup>2</sup>

Número da propriedade: 2641017B1 - 50939 Köln

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Certificado Energético válido até	19.08.2028	Consumo final de energia	97.00 kWh/m²a
		Classificação energética	C
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1985

Número da propriedade: 2641017B1 - 50939 Köln

## O imóvel



Número da propriedade: 2641017B1 - 50939 Köln

## O imóvel



Número da propriedade: 2641017B1 - 50939 Köln

## O imóvel



Número da propriedade: 2641017B1 - 50939 Köln

## O imóvel



Número da propriedade: 2641017B1 - 50939 Köln

## O imóvel



Número da propriedade: 2641017B1 - 50939 Köln

## O imóvel



Número da propriedade: 2641017B1 - 50939 Köln

## O imóvel



Número da propriedade: 2641017B1 - 50939 Köln

## O imóvel



Número da propriedade: 2641017B1 - 50939 Köln

## O imóvel



Número da propriedade: 2641017B1 - 50939 Köln

## O imóvel



Número da propriedade: 2641017B1 - 50939 Köln

## O imóvel



Número da propriedade: 2641017B1 - 50939 Köln

## O imóvel



Número da propriedade: 2641017B1 - 50939 Köln

## O imóvel



Número da propriedade: 2641017B1 - 50939 Köln

## O imóvel



Número da propriedade: 2641017B1 - 50939 Köln

## O imóvel



Número da propriedade: 2641017B1 - 50939 Köln

## O imóvel



Número da propriedade: 2641017B1 - 50939 Köln

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 2641017B1 - 50939 Köln**

## Uma primeira impressão

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 m<sup>2</sup> bietet die Einheit eine funktionale und zugleich repräsentative Raumstruktur. Der aktuelle Grundriss umfasst drei großzügige Räume mit etwa 36 m<sup>2</sup>, 30 m<sup>2</sup> und 24 m<sup>2</sup>, ein separates Büro mit rund 14 m<sup>2</sup>, 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.

**Número da propriedade: 2641017B1 - 50939 Köln**

## **Tudo sobre a localização**

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.

**Número da propriedade: 2641017B1 - 50939 Köln**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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