Köln

Investieren & profitieren – vielseitig nutzbare Praxisfläche in gefragter Lage

CODICE OGGETTO: 2541015A1

PREZZO D'ACQUISTO: 850.000 EUR • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 601 m^2

CODICE OGGETTO: 2541015A1 - 50737 Köln

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

CODICE OGGETTO: 2541015A1 - 50737 Köln

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	2541015A1
Anno di costruzione	2001

Prezzo d'acquisto	850.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Superficie commerciale	ca. 213 m²
Stato dell’immobile	Curato
Superficie affittabile	ca. 213 m²

CODICE OGGETTO: 2541015A1 - 50737 Köln

Dati energetici

Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	26.11.2034

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	100.90 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2001

CODICE OGGETTO: 2541015A1 - 50737 Köln

La proprietà

CODICE OGGETTO: 2541015A1 - 50737 Köln

La proprietà

CODICE OGGETTO: 2541015A1 - 50737 Köln

La proprietà

Beispielfoto

CODICE OGGETTO: 2541015A1 - 50737 Köln

La proprietà

CODICE OGGETTO: 2541015A1 - 50737 Köln

La proprietà

CODICE OGGETTO: 2541015A1 - 50737 Köln

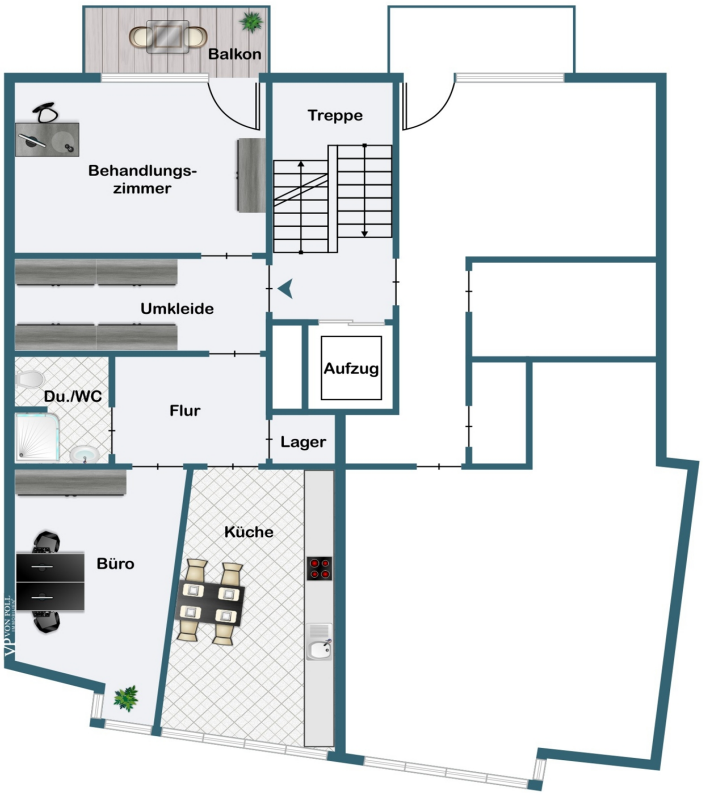
La proprietà

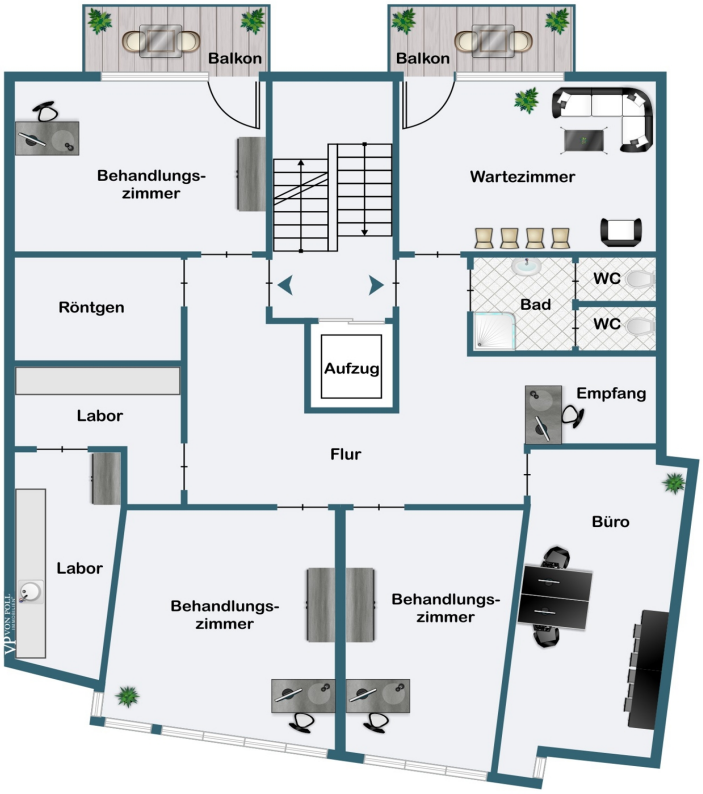
CODICE OGGETTO: 2541015A1 - 50737 Köln

La proprietà

CODICE OGGETTO: 2541015A1 - 50737 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: 2541015A1 - 50737 Köln

Una prima impressione

VON POLL COMMERCIAL präsentiert ein außergewöhnliches Angebot in einem modernen Wohn- und Geschäftshaus, das die Vorzüge einer zentralen Lage, eine repräsentative Erscheinung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten vereint. Die angebotene Einheit erstreckt sich über das gesamte 2. Obergeschoss und Teile des 1. Obergeschosses und umfasst großzügige ca. 213 m². Ursprünglich aus drei separaten Wohnungen – zwei Einheiten mit jeweils 69 m² und eine Einheit mit 75 m² – zusammengesetzt, wird die Fläche heute als etablierte Zahnarztpraxis genutzt.

Bereits der erste Blick auf die Fassade verdeutlicht die moderne Architektur des Gebäudes: klare Linien, helle Putzflächen und große Fensterfronten, die den Innenräumen ein lichtdurchflutetes Ambiente verleihen. Direkt beim Betreten der Praxisräume entfaltet sich ein großzügiger, Empfangsbereich, in dem edle Holzelemente und klare Glaseinsätze zu einer harmonischen Einheit verschmelzen.
Von hier aus öffnen sich die Türen zu den Behandlungs- und Arbeitsräumen, die sich durch ihre Helligkeit und den hochwertigen Parkettboden auszeichnen. Große Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine einladende, offene Stimmung – ideal für konzentriertes Arbeiten in entspannter Atmosphäre. Eine Klimaanlage sorgt zu jeder Jahreszeit für ein angenehmes Raumklima. Der Wartebereich ist stilvoll gestaltet und bietet durch die großen Fenster einen freundlichen Ausblick.

Ergänzend stehen Nebenräume sowie eine voll ausgestattete Küche mit Essbereich zur Verfügung, die als Pausen- und Sozialraum dient. Die Raumaufteilung ist funktional und effizient, was den laufenden Betrieb optimal unterstützt. Die ursprüngliche Struktur der drei Wohneinheiten kann bei Bedarf wiederhergestellt werden und ermöglicht so eine Rückführung in die Wohnnutzung oder eine Anpassung an Büro- bzw. andere Gewerbeformen.

Mehrere Balkone erweitern die Nutz- und Aufenthaltsmöglichkeiten und bringen zusätzlichen Komfort. Sie sind von verschiedenen Räumen aus zugänglich und bieten Platz für eine kleine Sitzgelegenheit im Freien.

Die Einheit ist derzeit vermietet und erwirtschaftet jährliche Mieteinnahmen von 36.767,40 €. Zusätzlich gehören drei separate Stellplätze zum Angebot, die sowohl praktische Parkmöglichkeiten bieten als auch weiteres Vermietungspotenzial darstellen.

Die angebotene Einheit überzeugt durch ihre gelungene Verbindung aus Großzügigkeit,

moderner Gestaltung und funktionaler Raumstruktur. Die flexible Aufteilung, die sowohl den aktuellen Praxisbetrieb unterstützt als auch zukünftige Nutzungsvarianten ermöglicht, verleiht dem Objekt eine besondere Vielseitigkeit. Ergänzt wird dies durch drei praktische Stellplätze, die zusätzlichen Komfort und Nutzungsspielraum bieten.

CODICE OGGETTO: 2541015A1 - 50737 Köln

Tutto sulla posizione

Im Kölner Norden, im lebendigen Stadtteil Weidenpesch, präsentiert sich dieser Standort als vielseitiges urbanes Umfeld mit hohem Entwicklungspotenzial. Die Umgebung besticht durch eine harmonische Mischung aus gewachsenen Wohnstrukturen, kleinen Gewerbeeinheiten und charmanten Altbauten, die dem Viertel seinen charakteristischen und authentischen Charme verleihen. Hier verbinden sich städtische Lebendigkeit und ein nachbarschaftliches Miteinander – ideale Voraussetzungen für eine Vielzahl von Nutzungskonzepten.

In einem Radius von nur wenigen Gehminuten ist die Nahversorgung exzellent abgedeckt: Ein gut sortierter Supermarkt, eine Apotheke, eine Bäckerei sowie kleinere Fachgeschäfte stellen die alltäglichen Bedürfnisse sicher. Zudem bereichern gemütliche Cafés, Imbisse und inhabergeführte Läden das Straßenbild und verleihen dem Quartier eine persönliche Note, die man in dieser Form nur selten findet.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Die Stadtbahnhaltestelle liegt nur rund 350 Meter entfernt und wird von den Linien 12 und 15 bedient, die schnelle Direktverbindungen ins Kölner Zentrum ermöglichen – in etwa 13 Minuten zum Ebertplatz und in rund 18 Minuten zum Hauptbahnhof. Ergänzt wird dies durch die Buslinie 121, die ebenfalls fußläufig erreichbar ist und flexible Anschlussmöglichkeiten ins nähere Umland bietet. Für den Individualverkehr ist die Lage ebenso ideal: Die Anschlussstelle Köln-Longerich zur A57 befindet sich nur rund 2,5 Kilometer entfernt, wodurch sich eine schnelle Verbindung sowohl in die Innenstadt als auch zu den Autobahnen A1, A3 und A4 ergibt. Der Flughafen Köln/Bonn ist mit dem Pkw in nur 20 bis 25 Minuten erreichbar und sorgt für eine unkomplizierte überregionale Anbindung.

Auch das direkte Umfeld ist in sozialer und kultureller Hinsicht attraktiv aufgestellt. Innerhalb eines Radius von ein bis zwei Kilometern befinden sich mehrere Kindergärten, Schulen unterschiedlicher Stufen sowie eine Vielzahl an medizinischen und therapeutischen Einrichtungen – ein entscheidender Vorteil für Konzepte mit Kunden-, Klienten- oder Patientenverkehr. Für Freizeit und Erholung bieten die traditionsreiche Kölner Galopprennbahn, nur etwa zehn Gehminuten entfernt, sowie der rund 1,5 Kilometer entfernte Nordpark mit seinen weitläufigen Grünflächen, ideale Möglichkeiten für entspannte Pausen oder sportliche Aktivitäten im Freien.

Diese Lage vereint urbane Infrastruktur mit hoher Aufenthaltsqualität und bietet zugleich flexible Perspektiven – ob für gewerbliche, wohnwirtschaftliche oder gemischte Nutzung.

Ein Standort, der heute überzeugt und morgen noch wachsen kann.

CODICE OGGETTO: 2541015A1 - 50737 Köln

Partner di contatto

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

Sven Walter

Hauptstraße 53, 50996 Cologne
Tel.: +49 221 - 42 30 25 25
E-Mail: commercial.koeln@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com