



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-BuYa-70476

**TOP-Gewerbeimmobilie mit Entwicklungspotenzial – kernsaniertes EG, ausbaufähiges OG & 30-Stellplätze**

**Eckdaten**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Kaltmiete</b>	<b>7.000,00 €</b>
<b>Nebenkosten</b>	<b>1.250,00 €</b>
<b>Warmmiete</b>	<b>8.250,00 €</b>
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>14,00 €</b>
<b>Provision</b>	<b>5,95 Kaltmieten inkl. MwSt., verdient und fällig bei Mietvertrag</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>500,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>500,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>20,0</b>
<b>Teilbar ab</b>	<b>280,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>1963</b>
<b>Zustand</b>	<b>Teilsaniert</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2025</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Freiplatz</b>
<b>DV Verkabelung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>19.01.2035</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Erdgas leicht</b>
<b>Stromwert</b>	<b>13.1</b>
<b>Wärmewert</b>	<b>148.9</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>20.01.2025</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Gewerbe</b>

## **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Lage**

*Die Immobilie befindet sich in Köln-Ehrenfeld, einem etablierten Industrie- und Gewerbestandort, der sich durch seine Nähe zur Innenstadt sowie hervorragende Erreichbarkeit auszeichnet. Die Mikrolage bietet optimale Bedingungen für Handwerk, Dienstleistung, Produktion oder Büroeinheiten – mit gewachsenem Umfeld und starkem wirtschaftlichem Netzwerk.*

*Die Autobahnanbindung (A57, A1) ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht einen schnellen Anschluss an das regionale und überregionale Verkehrsnetz. Öffentliche Verkehrsmittel (Bus & Bahn) befinden sich ebenfalls in fußläufiger Distanz. Für Mitarbeiter, Kunden und Lieferanten ist eine angenehme und direkte Erreichbarkeit jederzeit gewährleistet.*

*In direkter Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomieangebote und Nahversorger – ideal für die tägliche Versorgung während des Betriebsalltags.*

## **Objektbeschreibung**

*Sie suchen eine flexible, moderne Gewerbefläche mit Platz zum Wachsen?*

*Diese Immobilie im Industriegebiet Köln-Ehrenfeld verbindet hochwertige Substanz mit zukunftsfähiger Infrastruktur – ideal für Unternehmen, die heute durchstarten und morgen weiterentwickeln wollen.*

*Ein voll ausgestattetes, kernsaniertes Erdgeschoss, ein ausbaubares Obergeschoss und bis zu 30 Stellplätze machen diese Fläche zu einer echten Seltenheit im Kölner Stadtgebiet.*

*Die Gesamtfläche von ca. 500 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei Etagen mit jeweils ca. 220 m<sup>2</sup> im EG und OG sowie ca. 60 m<sup>2</sup> Kellerfläche.*

*Das Erdgeschoss wurde umfassend kernsaniert – mit moderner Gebäudetechnik, hochwertiger Innenausstattung und effizienter Energieversorgung. Lichtdurchflutete Räume, klare Linien und eine durchdachte Raumaufteilung bieten ideale Voraussetzungen für ein professionelles Arbeitsumfeld.*

*Das Obergeschoss ist im Rohzustand – kann aber auf Wunsch vom Eigentümer individuell nach Ihren Bedürfnissen ausgebaut werden. Damit eignet sich das Objekt besonders für Unternehmen, die langfristig planen und mitwachsen möchten.*

*Ein weiteres Highlight: Die angrenzende Außenfläche wird derzeit für die Schaffung von bis zu 30 Stellplätzen vorbereitet – eine seltene Option für Mitarbeiter, Kunden oder Fuhrpark.*

*Ein weiterer Pluspunkt: Die Immobilie eignet sich auch zur Teilanmietung ab ca. 280 m<sup>2</sup>, z. B. EG + Keller.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### ***Ihre Vorteile auf einen Blick:***

***Ca. 500 m<sup>2</sup> Gesamtfläche (EG/OG/Keller)***

***Hochwertig kernsaniertes EG mit Netzwerkverkabelung***

***Lichtdurchflutete Räume & moderne Glassystemtrennwände***

***Ausbaureserve im OG – auch durch Eigentümer möglich***

***Stellplatzfläche für bis zu 30 Fahrzeuge***

***Teilflächen ab 280 m<sup>2</sup> möglich***

***Ladesäule im Kellerbereich vorhanden***

***Energetisch optimiert inkl. PV-Anlage auf dem Dach***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **Ausstattung**

*Die Gewerbeimmobilie überzeugt im Erdgeschoss mit einem hochwertigen Ausbaustandard, der sowohl funktional als auch repräsentativ ist. Die Ausstattung wurde im Rahmen der umfassenden Sanierung sorgfältig gewählt und erfüllt moderne Anforderungen an Komfort, Technik und Energieeffizienz:*

*Neu installierte Elektrik & Beleuchtung für eine zuverlässige und sichere Versorgung*

*LAN- & Netzwerkverkabelung – ideal für IT-Infrastruktur, Agenturen oder Dienstleister*

*Lichtdurchflutete Räume mit modernen Glastrennwänden – für Transparenz & Konzentration*

*Neue Bodenbeläge, Wandflächen gestrichen & verputzt*

*Einbauküche mit Sozialbereich – ideal für Mittagspausen & Teamarbeit*

*2 WC-Einheiten (getrennt nach Damen/Herren)*

*Zugang zum Keller mit Ladesäule – zukunftssichere Elektromobilität*

*Zentrale Brennwertheizung (2021) – effizient & umweltfreundlich*

*Photovoltaikanlage auf dem Dach – zur Optimierung der laufenden Betriebskosten*

*Fensteranlagen & Türsysteme erneuert, inkl. Naturstein-Fensterbänke*

*Außenfläche mit 30 geplanten Stellplätzen*

*Das Obergeschoss befindet sich im Rohzustand und kann auf Wunsch durch den Eigentümer nach individuellem Bedarf ausgebaut werden – ideal für Mieter mit speziellen Anforderungen.*

### **Sonstiges**

*Die angebotene Gewerbeimmobilie bietet durch ihre Kombination aus hochwertiger Sanierung, flexibler Flächengestaltung und großzügigem Außenbereich ein äußerst attraktives Gesamtpaket für verschiedenste Branchen.*

*Eine Teilvermietung ab ca. 280 m<sup>2</sup> ist möglich – beispielsweise Erdgeschoss inklusive Keller – und ermöglicht auch kleineren oder wachsenden Unternehmen einen idealen Einstieg.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

***Der Eigentümer zeigt sich offen für individuelle Ausbauwünsche, insbesondere im Obergeschoss, und unterstützt gern bei der Umsetzung eines passenden Raumkonzepts.***

***Die Immobilie eignet sich u. a. für:***

***Dienstleistungsunternehmen***

***Start-ups & Agenturen***

***Groß- und Einzelhandel (B2B)***

***Praxis- & Gesundheitskonzepte***

***Handwerksbetriebe mit Büro- & Lagerbedarf***

***Besichtigungstermine können kurzfristig abgestimmt werden.***

***Für weitere Informationen oder eine Terminvereinbarung stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.***

***Mietkonditionen:***

- ***Kaltmiete: 7.000 €/Monat***
- ***Nebenkosten: 1.250 €/Monat***
- ***Warmmiete: 8.250 €/Monat***
- ***Provision: 5,95 Kaltmieten inkl. MwSt., fällig bei Vertragsabschluss***
- ***Verfügbarkeit: nach Vereinbarung***
- ***Teilflächen ab 280 m<sup>2</sup> möglich***

***Die genaue Provisionshöhe kann abhängig von der Laufzeit des Mietvertrags variieren.***

***Alle Mietpreise verstehen sich netto, zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer (19 %) – die MwSt. ist ausweisbar.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

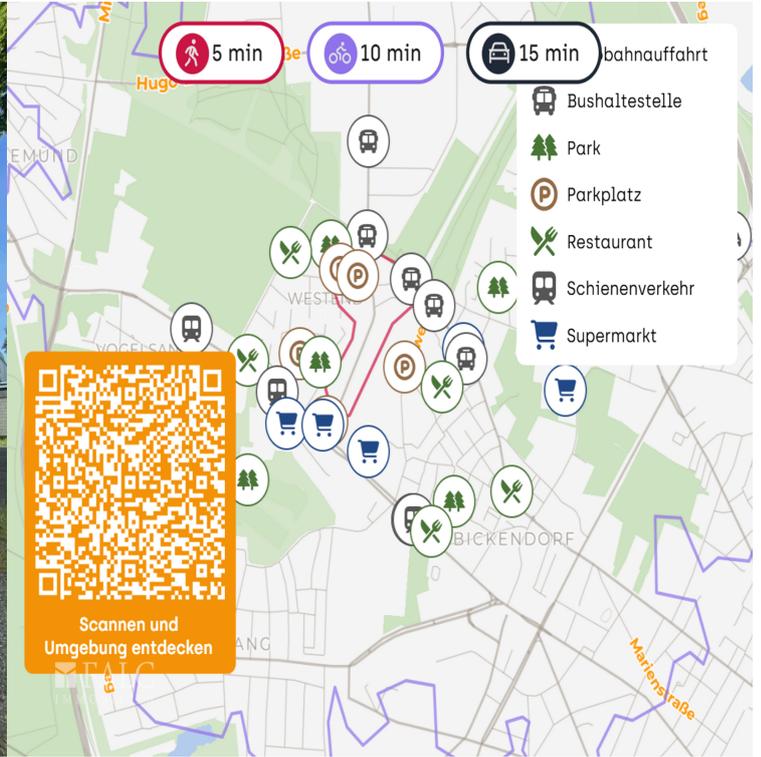
[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

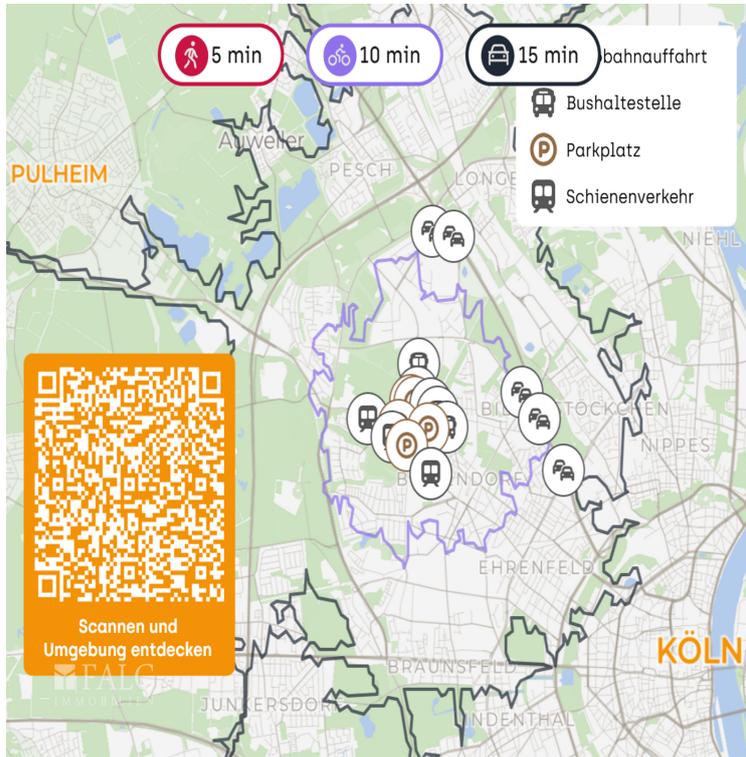
[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)