



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sofort besichtigen

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien



EINFACH MEHR.



Objektnummer FALC-BuYa-73414

**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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Kaltmiete	6.000,00 €
Nebenkosten	1.250,00 €
Warmmiete	7.250,00 €
Mietpreis pro m²	12,00 €
Provision	2 Monatskaltmieten inkl. MwSt.
Gesamtfläche	500,0 m²
Bürofläche	500,0 m²
Teilbar ab	280,0 m²
Baujahr	1963
Zustand	Teilsaniert
Letzte Modernisierung	2025
Ausstattungskategorie	Standard
Küche	Einbauküche
Stellplatzart	Außenstellplatz
DV Verkabelung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

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

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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 m² verteilt sich auf zwei Etagen mit jeweils ca. 220 m² im EG und OG sowie ca. 60 m² 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 m², z. B. EG + Keller.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Ihre Vorteile auf einen Blick:

Ca. 500 m² 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 m² 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

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 – zukunftsichere 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.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

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 m² ist möglich – beispielsweise Erdgeschoss inklusive Keller – und ermöglicht auch kleineren oder wachsenden Unternehmen einen idealen Einstieg.

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:** 6.000 €/Monat
- **Nebenkosten:** 1.250 €/Monat
- **Warmmiete:** 7.250 €/Monat
- **Provision:** 2 Monatskaltmieten zzgl. MwSt., fällig bei Vertragsabschluss
- **Verfügbarkeit:** nach Vereinbarung
- **Teilflächen:** ab 280 m² möglich

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

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

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

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

Media-Store.net

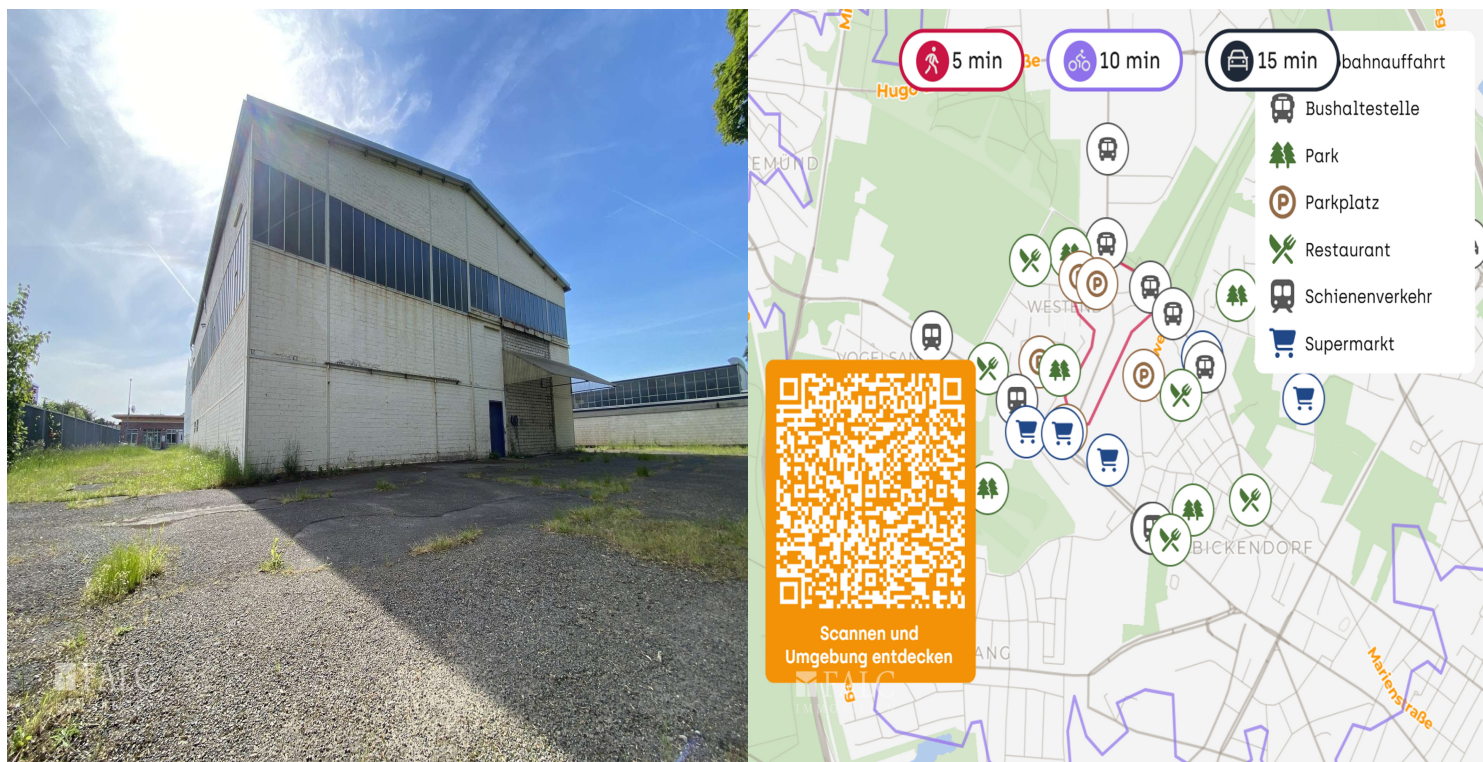
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

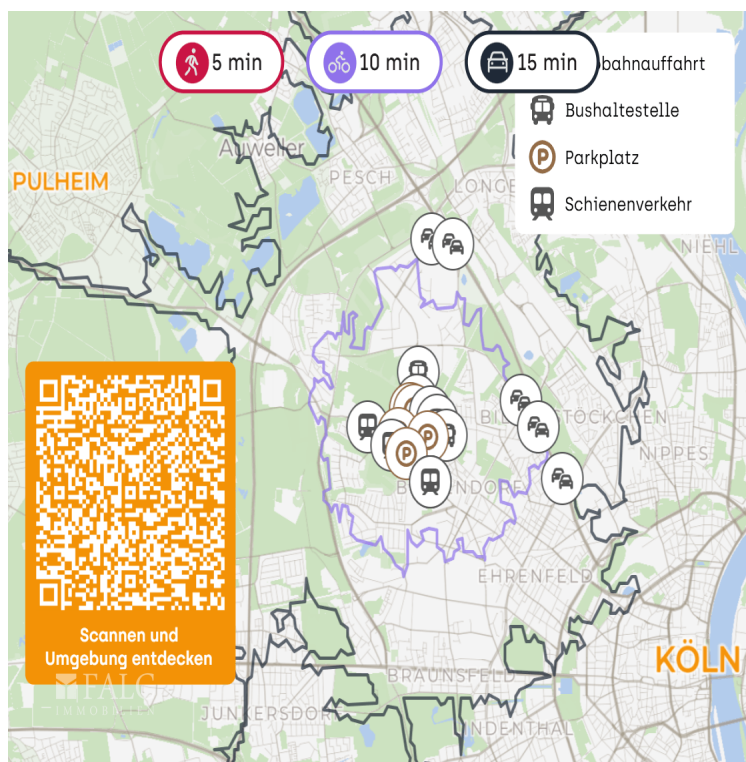
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)