WP WP WANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import







Objektnummer FALC-NVo-75874

Büro in TOP Lage im Belgischen Viertel!

Eckdaten

Kaufpreis 299.000,00 € Provision 3,57 % inkl. MwSt.

Wohnfläche 68,0 m²
Gesamtfläche 68,0 m²
Bürofläche 68,0 m²

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

<u>Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de</u> <u>Media-Store.net</u>



Einfacher OpenImmo Import

Baujahr 1905 Befeuerung Gas

Energieausweis

Energieausweistyp Verbrauchsausweis

Gültig bis 14.10.2035 Energiekennwert 99 kWh/(m²*a)

Energieträger Gas Energieeffizienzklasse C

Ausstelldatum15.10.2025Geltende EnEV2014GebäudeartGewerbe

Objektbeschreibung

Media-Store.net Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

<u>Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de</u> <u>Media-Store.net</u>



Einfacher OpenImmo Import

Lage

Das Belgische Viertel zählt zu den begehrtesten Adressen Kölns und gehört zur lebendigen Innenstadt. Das Viertel ist bekannt für seine charmanten Altbauten, stilvollen Straßenzüge und die besondere Mischung aus Kreativität, Kultur und urbanem Lebensgefühl. Zwischen trendigen Cafés, individuellen Boutiquen, Galerien und modernen Büros entsteht eine inspirierende Atmosphäre, die das Belgische Viertel zu einem der attraktivsten Standorte der Stadt macht – sowohl zum Arbeiten als auch zum Verweilen.

Die zentrale Lage bietet kurze Wege zu allem, was das tägliche Leben angenehm macht. Zahlreiche Restaurants, Bars und Geschäfte befinden sich in unmittelbarer Umgebung und laden zum Netzwerken, Mittagessen oder entspannten Feierabend ein. Der nahegelegene Stadtgarten bietet zudem eine grüne Rückzugsmöglichkeit mitten in der Stadt und ist ideal für eine kurze Pause im Freien.

Auch verkehrstechnisch ist die Lage hervorragend. Mehrere U-Bahn- und Buslinien sind fußläufig erreichbar und verbinden das Viertel in wenigen Minuten mit dem Kölner Hauptbahnhof, der Altstadt oder anderen Stadtteilen.

Diese Lage ist ideal für Unternehmen, die ein repräsentatives Umfeld, urbanes Flair und beste Erreichbarkeit zu schätzen wissen.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

<u>Tel: 06734 - 4973573</u> | <u>info@pcservice-voll.de</u> <u>Media-Store.net</u>

WP WP IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Charmantes Altbau-Büro mit Wohncharakter im Herzen des Belgischen Viertels

In einem wunderschönen denkmalgeschützten Altbau aus dem Jahr 1905 im begehrten Belgischen Viertel von Köln befindet sich dieses Büro mit einer Fläche von ca. 68 m². Die Einheit liegt im Souterrain eines gepflegten Mehrparteienhauses und besticht durch ihren wohnlichen Charakter. Ein idealer Ort für alle, die Arbeiten und Ambiente verbinden möchten.

Die Räumlichkeiten sind klassisch geschnitten und bieten insgesamt drei Zimmer, die sich flexibel als Arbeitsräume, Besprechungszimmer oder Aufenthaltsräume nutzen lassen.

Obwohl die Einheit alle baulichen Merkmale einer Wohnung aufweist – inklusive einer Küche und eines Badezimmers – liegt ausschließlich eine Genehmigung zur Büronutzung vor. Damit eignet sich diese Immobilie ideal für Freiberufler, Agenturen, Architekten oder andere Dienstleister, die ein repräsentatives Umfeld in einer der besten Lagen Kölns suchen.

Das Objekt steht aktuell leer und kann direkt bezogen werden.

Bitte beachten Sie, dass das Objekt einen Feuchtigkeitsschaden hat und die Immobilie in einem renovierungsbedürftigen Zustand befindet. Aktuell wird die Sanierung des Feuchtigkeitsschaden über die Eigentümergemeinschaft angestoßen.

Das Hausgeld beträgt ca. 389€ inklusive Erhaltungsrücklage.

Die Lage im Belgischen Viertel spricht für sich: Hier treffen Kreativität, Urbanität und Lebensqualität aufeinander. Cafés, Restaurants, Boutiquen und Grünflächen sind nur wenige Schritte entfernt, ebenso wie öffentliche Verkehrsmittel, die eine optimale Anbindung in alle Stadtteile garantieren.

Ausstattung

- -68m²
- -3 Zimmer
- -Souterrain
- -Altbau
- -genehmigt als Büro
- -renovierungsbedürftig

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Geben Sie bei der Kontaktaufnahme bitte immer die vollständige Adresse und Rufnummer an vielen Dank!

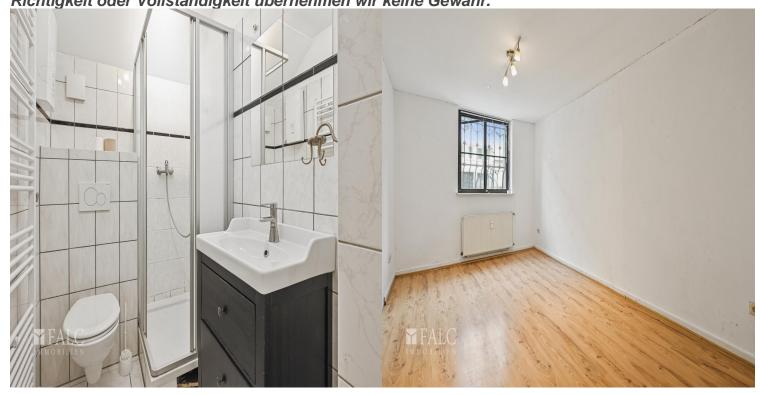
Werte gemäß Gebäudeenergiegesetz (vormals: EnEV):

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

gültig bis: 14.10.2035 Baujahr des Hauses: 1905 Baujahr der Heizung: 2011 Hauptenergieträger: Erdgas Energiekennwert: 99 kWh/m²/a Energieeffizienzklasse: C

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die

Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

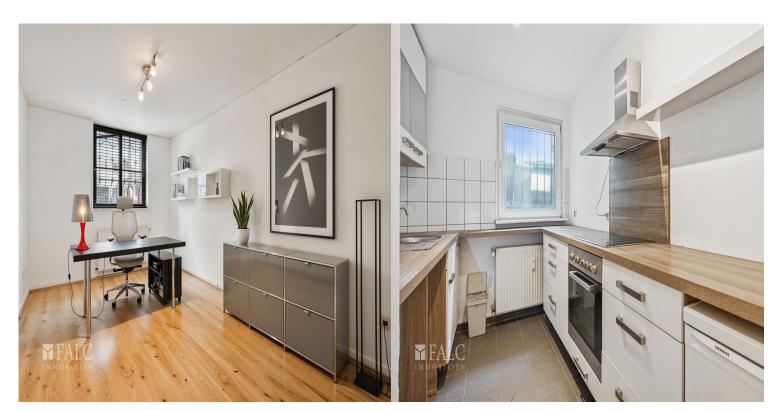


Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de



Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

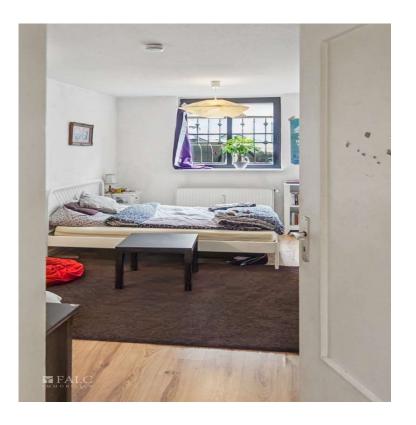
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import







<u>Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de</u> <u>Media-Store.net</u>