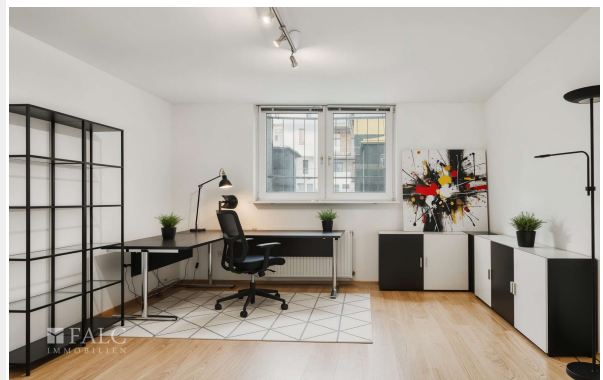




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-NVo-75874

Büro in TOP Lage im Belgischen Viertel!

Eckdaten

Kaufpreis	299.000,00 €
Provision	3,57 % inkl MwSt vom not. Kaufpreis inkl. MwSt.
Wohnfläche	68,0 m²
Gesamtfläche	68,0 m²
Bürofläche	68,0 m²

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

Baujahr 1905
Befeuernng Gas

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	14.10.2035
Energiekennwert	99 kWh/(m²*a)
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	C
Ausstelldatum	15.10.2025
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

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

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

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.



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](#)



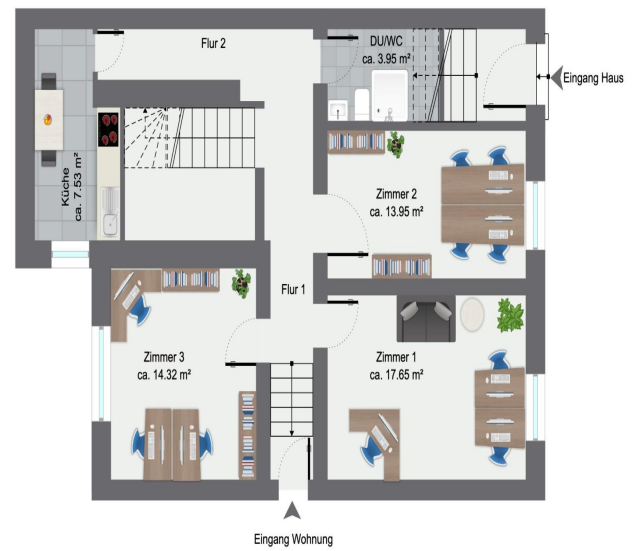
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)