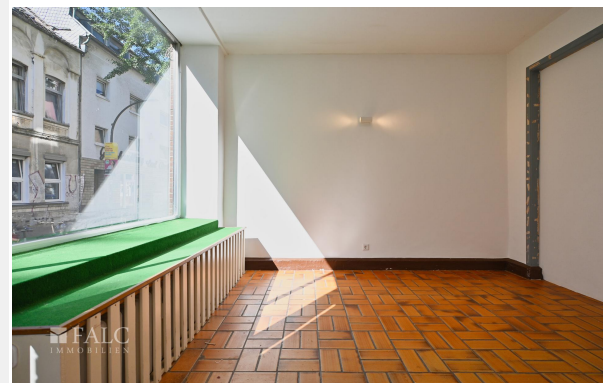




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-VOa-73322

## Büro- oder Verkaufsfläche in Top-Lage von Köln-Ehrenfeld

### Eckdaten

Kaltmiete	1.800,00 €
Nebenkosten	300,00 €
Warmmiete	2.100,00 €
Provision	2 Nettokaltmieten zzgl. 19% MwSt. inkl. MwSt.

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>Gesamtfläche</b>	<b>178,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Geltende EnEV</b>	<b>Nicht nötig</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Gewerbe</b>

### **Objektbeschreibung**

#### **Lage**

*Köln-Ehrenfeld gehört zu den dynamischsten und beliebtesten Stadtteilen der Rheinmetropole. Der Stadtteil vereint urbanes Leben, kreative Szene und gewachsene Infrastruktur und zieht dadurch sowohl Geschäftsleute als auch ein vielfältiges Publikum an. Die Wahlenstraße, in der sich die angebotene Fläche befindet, liegt in einer angenehm ruhigen Einbahnstraße – und das nur wenige Schritte von der belebten Venloer Straße entfernt, einer der wichtigsten Einkaufs- und Flaniermeilen Kölns. Diese Kombination aus ruhiger Lage und direkter Nähe zu einem pulsierenden Umfeld macht den Standort besonders attraktiv.*

*In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Geschäfte, Boutiquen, Supermärkte, Banken, Cafés und Restaurants. Die Mischung aus Traditionsbetrieben, moderner Gastronomie und kleinen Manufakturen sorgt für eine lebendige und abwechslungsreiche Atmosphäre. Die hohe Kundenfrequenz und das kreative Umfeld bieten ideale Voraussetzungen für erfolgreiche Geschäftskonzepte.*

*Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Mehrere U-Bahn-Stationen wie „Piusstraße“ und „Venloer Straße/Gürtel“ sind in wenigen Gehminuten erreichbar und verbinden mit den Linien 3, 4 und 13 schnell in alle Teile der Stadt. Der Bahnhof Köln-Ehrenfeld mit S-Bahn-Anschluss liegt ebenfalls in der Nähe und bietet direkte Verbindungen zum Hauptbahnhof, zum Flughafen Köln/Bonn und ins Umland. Für Autofahrer ist die Anbindung über die A57 optimal, die nur wenige Minuten entfernt liegt und schnellen Zugang zu den Autobahnen A1 und A4 ermöglicht.*

**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*

## **Objektbeschreibung**

*Sie suchen eine großzügige und vielseitig nutzbare Gewerbefläche in Köln-Ehrenfeld? Diese Immobilie in der Wahlenstraße bietet Ihnen die perfekte Kombination aus zentraler Lage und ruhiger Umgebung. Nur wenige Schritte von der belebten Venloer Straße entfernt, profitieren Sie von der Nähe zu zahlreichen Geschäften, Restaurants und Dienstleistern – und gleichzeitig von einer angenehm ruhigen Einbahnstraße.*

*Die Gesamtfläche von ca. 178 m<sup>2</sup> teilt sich auf in ca. 115 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss und ca. 60 m<sup>2</sup> im Untergeschoss.*

*Im Erdgeschoss erwartet Sie ein repräsentativer Empfangsbereich mit großer Fensterfront – ideal für Sichtbarkeit und eine einladende Präsentation. Der weitläufige Hauptraum bietet viel Platz für Verkaufs- oder Büroflächen. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch eine praktische Küche sowie zwei weitere, flexibel nutzbare Räume im hinteren Bereich.*

*Das Untergeschoss bietet zusätzlichen Komfort und Stauraum: ein geräumiger Lagerraum, ein Duschbad sowie ein separates WC machen die Fläche besonders funktional.*

*Die Highlights auf einen Blick:*

*? Gesamtfläche: ca. 178 m<sup>2</sup>*

*? Erdgeschoss: ca. 115 m<sup>2</sup> mit großer Fensterfront*

*? Untergeschoss: ca. 60 m<sup>2</sup> mit WC, Duschbad und Lagerraum*

*? Empfangsbereich mit Schaufenster direkt am Eingang*

*? Heller, weitläufiger Hauptraum + 2 weitere Räume*

*? Ruhige Einbahnstraße – nur wenige Schritte zur Venloer Straße*

*? Kaltmiete: 1.800 €*

*Ob Büro, Verkaufsfläche oder Showroom – hier finden Sie die ideale Basis für Ihren geschäftlichen Erfolg in Köln-Ehrenfeld.*

**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**

## **Ausstattung**

### **Ausstattung & Merkmale:**

- ? Gesamtfläche: ca. 178 m<sup>2</sup>
- ? Erdgeschoss: ca. 115 m<sup>2</sup> mit großer Fensterfront
- ? Untergeschoss: ca. 60 m<sup>2</sup> mit WC, Duschbad und Lagerraum
- ? Empfangsbereich mit Schaufenster direkt am Eingang
- ? Heller, weitläufiger Hauptraum + 2 weitere Räume
- ? Einbauküche
- ? Ruhige Einbahnstraße – nur wenige Schritte zur Venloer Straße
- ? Kaltmiete: 1.800 €

## **Sonstiges**

**FALC Immobilien - einfach mehr!**

**Wir sind Ihre erste Adresse, wenn Sie Ihr Gewerbeobjekt, Ihr Haus oder Ihre Wohnung verkaufen oder ein Objekt erwerben möchten. Nutzen Sie unsere lokale Fachkompetenz und profitieren Sie von unserem bundesweiten Netzwerk.**

**Bei Kontaktaufnahme per E-Mail: Geben Sie bitte immer Ihre vollständige Adresse und Rufnummer an.**

**Melden Sie sich, wir freuen uns auf Sie!**  
**Vanessa Oamen - FALC Immobilien Köln**  
**Aachener Straße 541, 50933 Köln**  
**0176 - 232 11 626**  
**0221 - 294 97 744**

**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)

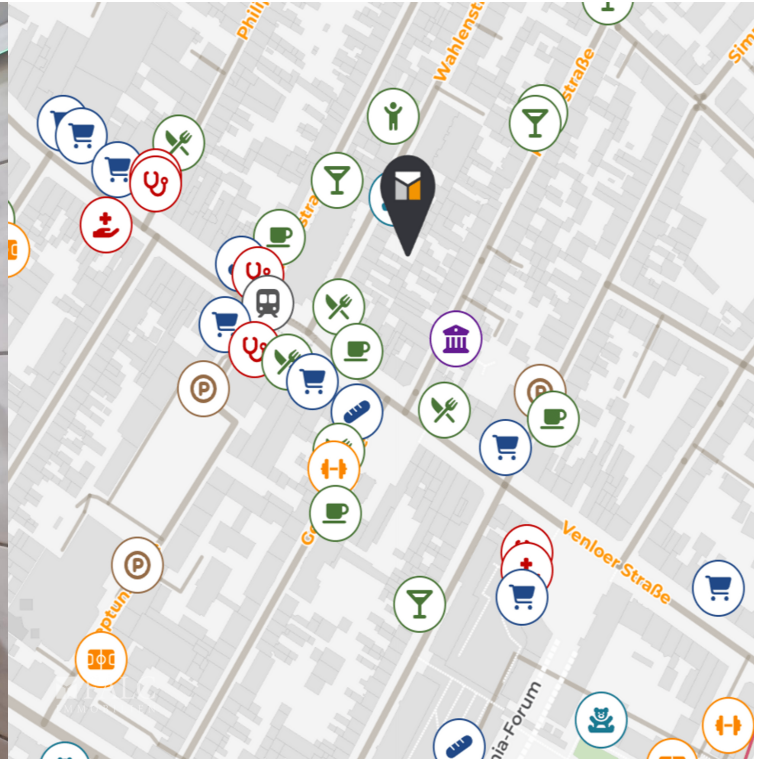
[Online ansehen](#)



# 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](#)

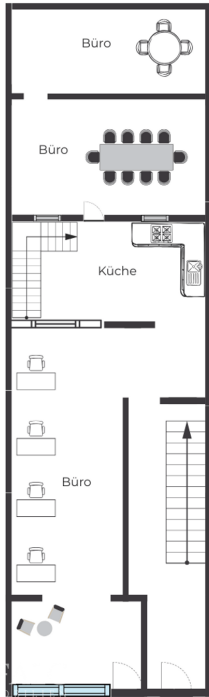




IMMOMANAGER

# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*



**Erdgeschoss**



**Untergeschoss**



**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](#)