



# Multifunktionale Büro-, Verkaufs- und Lagerflächen

Objekt: NS2025178

Secret

---

## Objektbeschreibung

Unser Immobilienangebot umfasst eine leerstehende multifunktionale Büro, Verkaufs- und Lagerflächen aus dem Jahr 1960 mit einer Grundstücksfläche von ca. 680m<sup>2</sup>.

Die Liegenschaft verteilt sich mit einer Nutzfläche von ca. 284m<sup>2</sup> im Erdgeschoss auf 2 große, flexibel gestaltbare sowie abtrennbare Räume, einen Bürroraum mit Glastür zuzüglich einer Küche und den WCs. Die große Glasfront bietet hier ideale Lichtverhältnisse.

Das Obergeschoss mit ca. 310m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie das Kellergeschoss mit einer Nutzfläche von ca. 294m<sup>2</sup> verfügen über weitere umwandelbare Lagerflächen.

Zum Objekt gehören zudem im Hof eine Freifläche mit 4 PKW-Stellplätzen.

Alle Geschosse dieser Liegenschaft sind über ein Treppenhaus bzw. einen Lastenaufzug bequem zu erreichen.

Möglichkeit der Aufstockung und Umnutzung in Wohnraum denkbar, bisher ungeprüft. Die Nachbarbebauung ist hauptsächlich Wohnraum.

Energieausweis wird bei Besichtigung vorgelegt.

## Ausstattung

- Massive Geschosstreppe
- Büroräume
- Lagerräume
- Deckenbeleuchtung
- Große Glasfront im EG
- Teilweise Glas-Innentüren
- Kunststoff-Isolierverglasung zum Teil Glasbausteine (modernisiert)
- WCs
- Küche
- Fliesenboden im EG
- Betonboden OG
- Gas-Zentralheizung
- Lastenaufzug
- Laderampe



-Flachdach

## Lage

Beliebte Lage auf der Venloer Str. in Köln-Bickendorf.

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich vor der Tür. Großartiges Gastronomieangebot in alle Richtungen.

Über die nahegelegene Militärringstraße und die Venloer Straße ist das Kölner Stadtzentrum auf kurzem Wege erreichbar. Die Haltestellen des ÖPNV sind fußläufig erreichbar und befinden sich unmittelbar vor dem Objekt.

Diverse Autobahnanschlussstellen zum Autobahnkreuz Köln-Nord (BAB 1 Dortmund-Köln-Trier/A 57 Köln-Krefeld) sind in weniger als 5 Minuten zu erreichen.

Hier grenzen die Kölner Stadtteile Ehrenfeld, Ossendorf und Vogelsang an.

## Sonstige Angaben

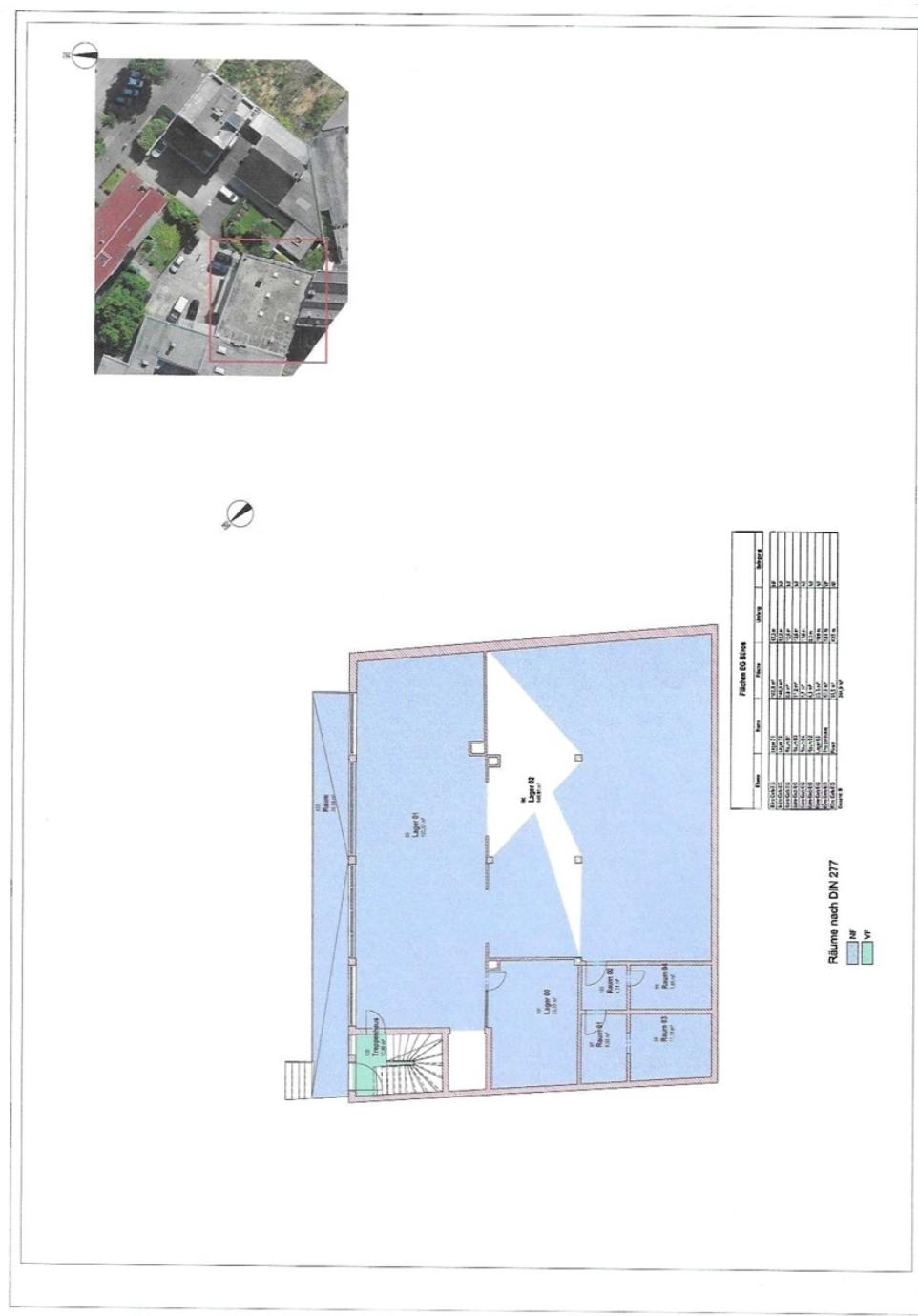
Die Käufer-Provision beträgt 3 % vom Kaufpreis zzgl. der gesetzlich gültigen MwSt. Die Provision ist verdient und fällig mit notarieller Beurkundung.

Alle Angaben und Daten wie Maße und Zustand des Objektes wurden uns vom jeweiligen Eigentümer/Verkäufer bekannt gegeben. Eine Haftung für die Gewähr und Richtigkeit wird jedoch nicht übernommen. Das Angebot ist freibleibend. Irrtum und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

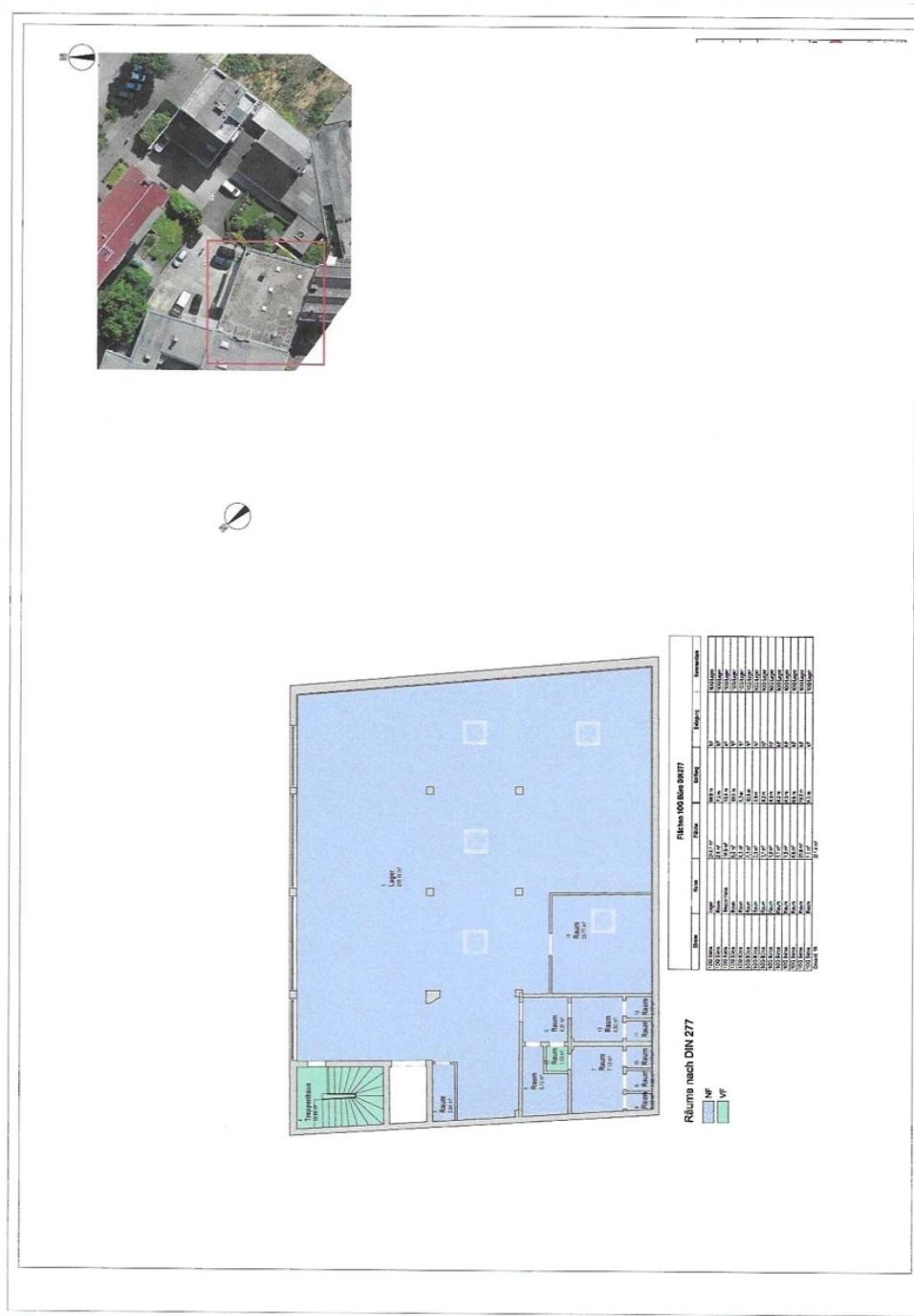
## Objektdatenübersicht

Objektnummer	NS2025178
Objekttyp	Lager mit Freifläche
PLZ	50827
Ort	Köln / Bickendorf
Gesamtfläche	ca. 966 m <sup>2</sup>
Lagerfläche	ca. 888 m <sup>2</sup>
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Boden	Fliesen, Beton
Unterkellert	Ja
Gäste WC	Ja
Starkstrom	Ja
Rampe	Ja
Stellplatzart	Stellplatz im Freien
Baujahr	1960
Zustand	Gepflegt
Kaufpreis	1.550.000,00 €

## Grundriss



EG





Aerial view of the building complex with a red box highlighting the specific building for the floor plan.

Floor plan diagram showing room layouts and dimensions:

- N.m. (Orange)
- Raum 4 (19m²) (Orange)
- Raum 3 (21m²) (Blue)
- Raum 2 (21m²) (Blue)
- Raum 1 (20m²) (Blue)
- Lager 1 (20m²) (Blue)
- Küche (Green)
- Arbeitsp. (Green)
- N.m. (Orange)

Rooms according to DIN 277

Room	Area	Length	Breadth	Max height
Raum 4	19 m <sup>2</sup>	4,50	4,20	2,50
Raum 3	21 m <sup>2</sup>	4,50	4,67	2,50
Raum 2	21 m <sup>2</sup>	4,50	4,67	2,50
Lager 1	20 m <sup>2</sup>	4,50	4,44	2,50
Küche	6,00	2,50	2,40	2,50
Arbeitsp.	6,00	2,50	2,40	2,50
N.m.	1,00	1,00	1,00	2,50
Total	100,00			

KG



## Ihre Ansprechpartnerin



Frau Nadja Schwinning  
ImmoCenterKoeln  
Aachener Str. 402  
50933 Köln

E-Mail: [n.schwinning@immocenterkoeln.de](mailto:n.schwinning@immocenterkoeln.de)  
Web: [www.immocenterkoeln.de](http://www.immocenterkoeln.de)

### Rechtshinweis

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zu widerhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen. Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr.