

Exposé

Vielseitige Gewerbeimmobilie mit Wohnen und Arbeiten auf einem Grundstück

Fuggerstraße 24 · 51149 Köln-Porz



Grundstücksfläche	ca. 1.457 m ²
Produktions-/Lagerhalle	ca. 559 m ²
Freifläche	ca. 764 m ²
Wohnfläche Bungalow	ca. 134 m ²
Gesamtnutzfläche Wohnhaus inkl. beheiztem Keller	ca. 268 m ²
Deckenhöhe Wohnhaus / Halle	ca. 2,40 m / ca. 5,50 m
Baujahr Wohnhaus / Lagerhalle	1979 / 1973
Erweiterung Lagerhalle	1986

Wohnhaus / Bungalow - Impressionen



Wohnräume



Beheizter Keller, Büro- und Nebenflächen

Der vollständig beheizte Keller erweitert die Nutzbarkeit des Wohnhauses deutlich. Die Räume können unter anderem als Büro-, Besprechungs-, Archiv-, Hobby- oder zusätzliche Nutzflächen eingesetzt werden. Ein und weitere Neben- bzw. Abstellflächen stehen ebenfalls zur Verfügung.



Produktions- und Lagerhalle

Im hinteren Bereich des Grundstücks befindet sich die großzügige Produktions- und Lagerhalle mit ca. **559 m² Nutzfläche**.

Ausstattung: Hallenhöhe ca. 5,50 Meter · gedämmte Sandwichpaneele · elektrisches Rolltor · mehrere Bürobereiche in Containerform · elektrische Toreinfahrt · LKW-Zufahrt bis 28 Tonnen möglich · großzügige Rangierflächen.

Die Halle eignet sich ideal für Produktion, Lagerung, Logistik, Großhandel, Handwerksbetriebe und Serviceunternehmen.



Lagerhalle - weitere Ansichten



Außenbereich

Das Grundstück bietet ca. **764 m² Freifläche** mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Geeignet für: Stellplätze · Fuhrpark · Rangierflächen · zusätzliche Lagerflächen · Containeraufstellung.



Hof- und Freifläche



Außenbereich / Zufahrt

Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in der **Fuggerstraße 24 in Köln-Porz**. Durch die sehr gute Verkehrsanbindung sind wichtige Wirtschaftsstandorte schnell erreichbar.

Bushaltestelle	ca. 450 m
Supermarkt	ca. 1 km
Autobahn A3	ca. 1 km
Autobahn A59	ca. 1 km
Logistikzentrum DACHSER	ca. 1 km
Bahnhof Köln-Porz	ca. 3 km
Schulen und Kindergärten	ca. 3 km
Krankenhaus	ca. 5 km

Lageplan Grundstück



Lage

Lagekarte



Lagebeschreibung

Das Objekt hat eine zentrale Lage und liegt nahe an der A3/A4 und an der A 59. Direkt im Gewerbegebiet von Köln Porz. Im Umkreis von einem Kilometer findet man ausreichend Einkaufsmöglichkeiten, sowie ein Krankenhaus ca. 5 Kilometer entfernt. Der Rangierbahnhof Köln Gremberg befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe vom Objekt. Eine Bushaltestelle ist ca. 450 Meter ebenfalls vom Objekt entfernt.

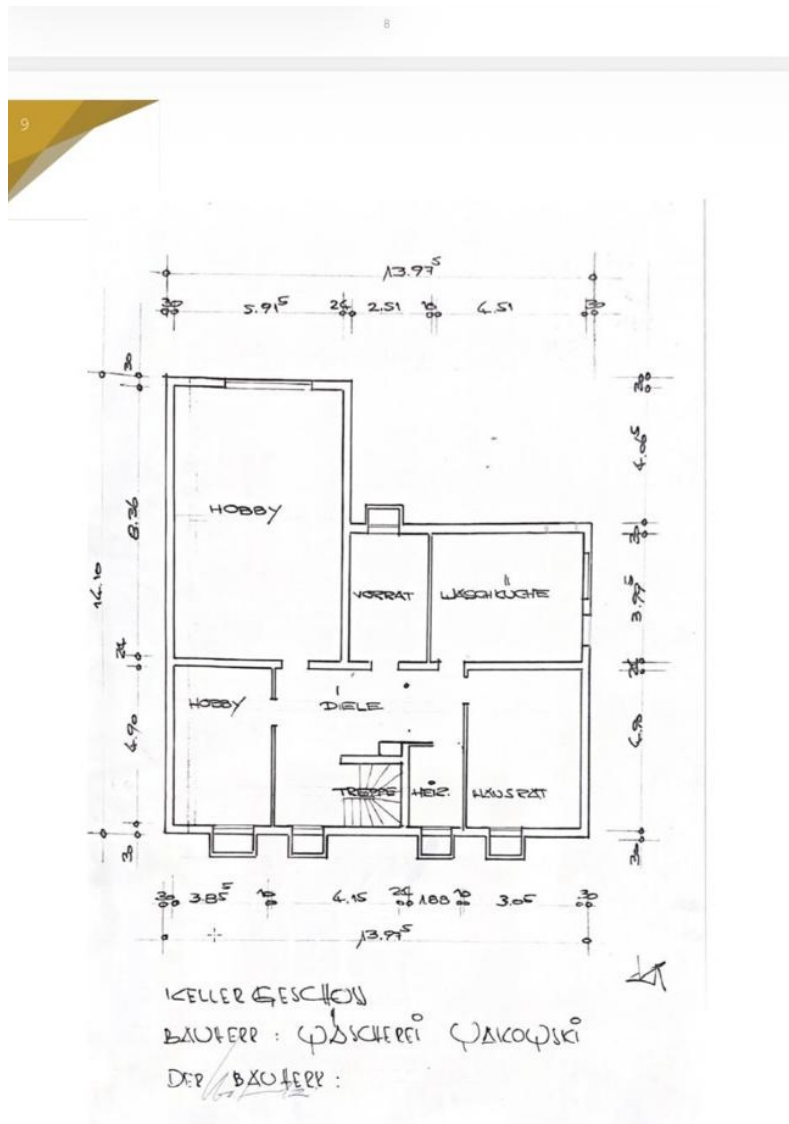
Entfernungen

Supermarkt	Ca. 1 km
Krankenhaus	Ca. 5 km
Bushaltestelle	Ca. 450 m
Autobahn	Ca. 1 km
Bahnhof (Rangierbahnhof)	Ca. 3 km
Logistikzentrum Dachser	Ca. 1 Km

Übersicht über das Grundstück, die Bebauung und die Erschließung.

Grundstücksfläche: ca. 1.457 m² · **Freifläche:** ca. 764 m²

Grundriss Kellergeschoss Wohnhaus



Grundriss Kellergeschoss vom Haus

Beheiztes Kellergeschoss mit zusätzlichen Büro-, Hobby-, Archiv- und Nutzflächen.

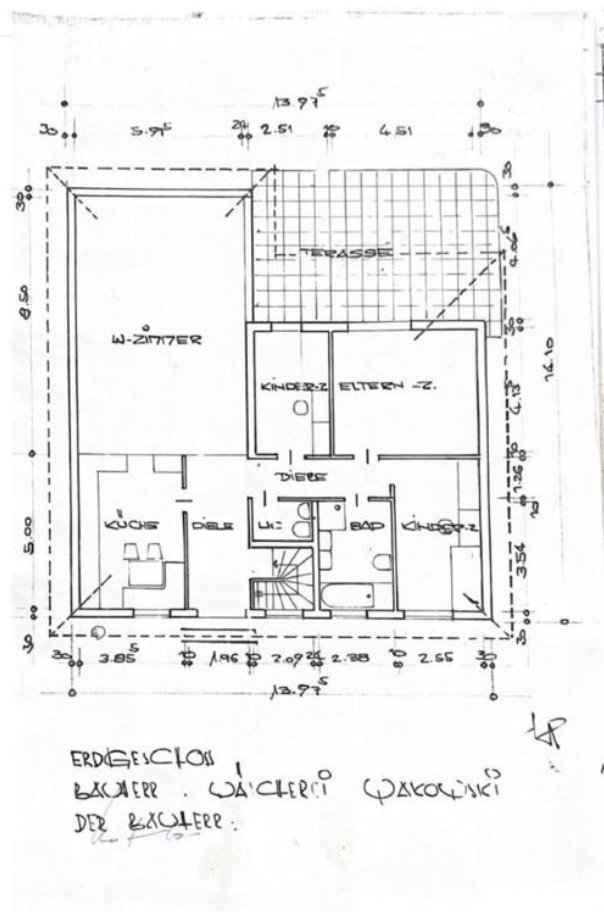
Wohnfläche: ca. 134 m² · **Gesamtnutzfläche inkl. beheiztem Keller:** ca. 268 m²

Grundriss Erdgeschoss Wohnhaus

Grundriss Kellergeschoss vom Haus

9

10

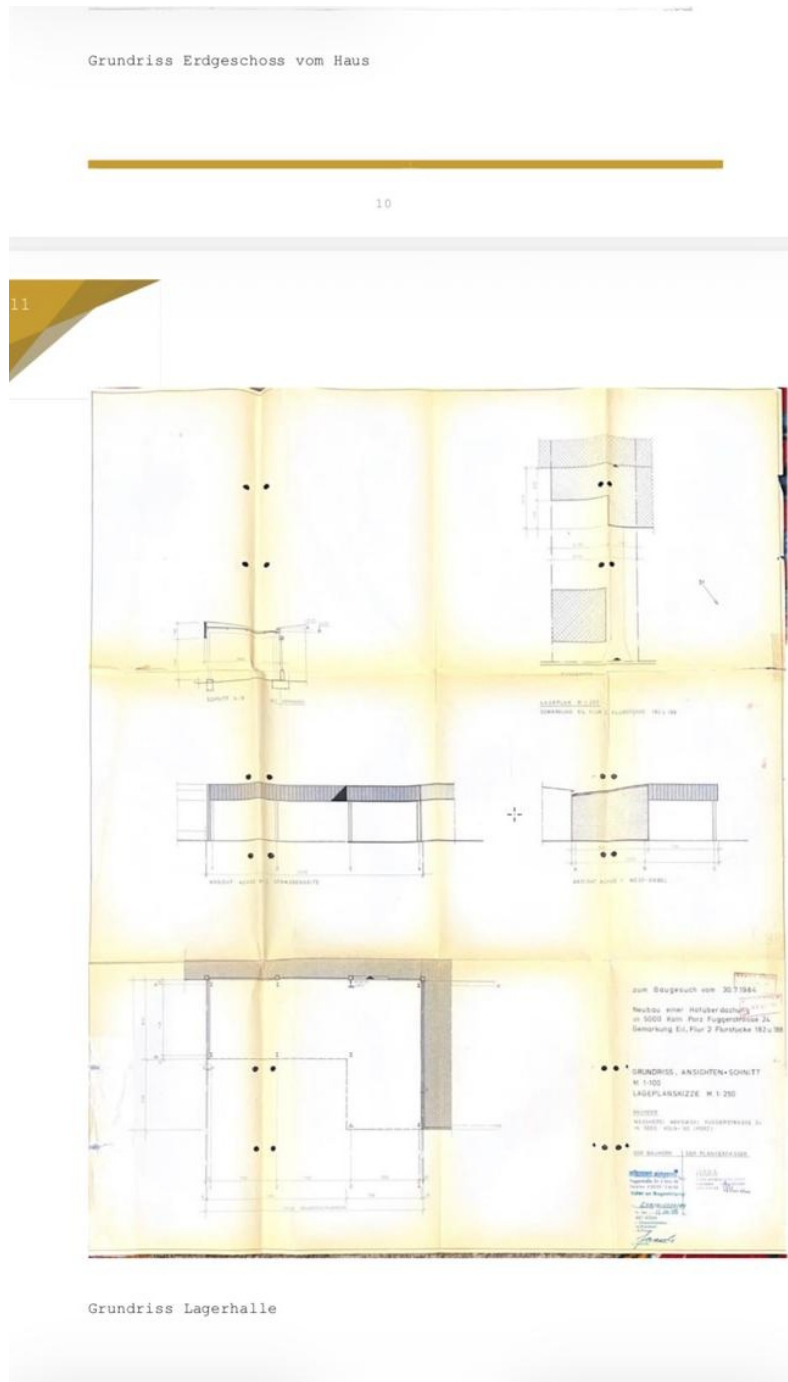


Grundriss Erdgeschoss vom Haus

Erdgeschoss des Bungalows mit Wohn-, Schlaf-, Küchen-, Bad- und Terrassenbereichen.

Wohnfläche: ca. 134 m² · **Gesamtnutzfläche inkl. beheiztem Keller:** ca. 268 m²

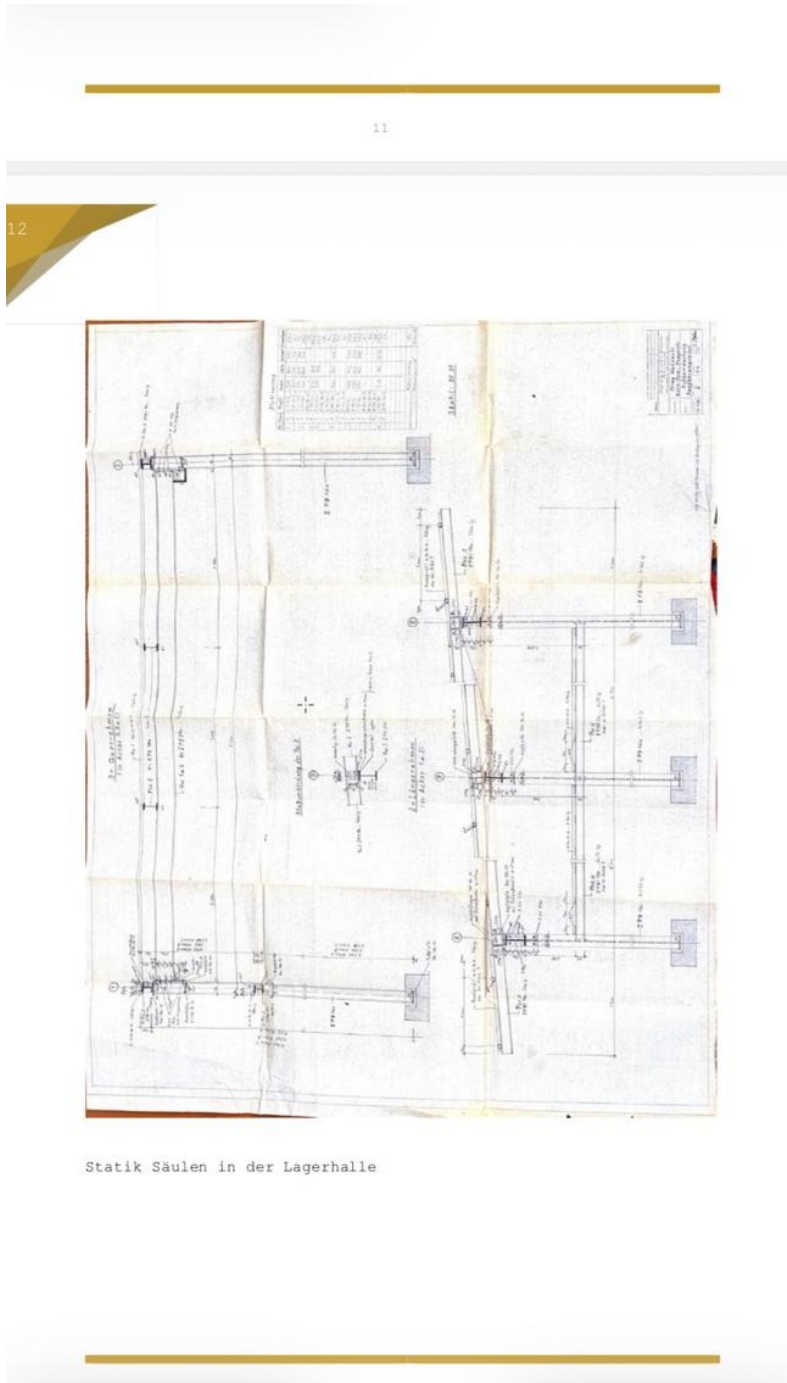
Grundriss Lagerhalle



Planunterlage der Produktions- und Lagerhalle.

Produktions-/Lagerhalle: ca. 559 m² · **Hallenhöhe:** ca. 5,50 m

Technischer Plan / Statik Lagerhalle



Technische Bestandsunterlage zur Konstruktion bzw. Statik der Lagerhalle.

Produktions-/Lagerhalle: ca. 559 m² · **Hallenhöhe:** ca. 5,50 m

Liegenschaftsplan

12



Liegenschaftsplan mit den zugehörigen Grundstücks- und Flurstücksangaben.

Objektbeschreibung

Diese attraktive Gewerbeimmobilie in Köln-Porz verbindet eine großzügige Produktions- und Lagerhalle mit einem freistehenden Bungalow auf einem ca. **1.457 m² großen Grundstück**.

Die Kombination aus Gewerbe- und Wohnbereich bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Unternehmen, Handwerksbetriebe, Produktionsfirmen, Logistikunternehmen oder Selbstständige, die Arbeiten und Wohnen an einem Standort verbinden möchten.

Die Immobilie überzeugt durch ihre großzügigen Flächen, die gute Verkehrsanbindung sowie die vielseitige Nutzbarkeit von Halle, Büro- und Wohnbereichen.

Mietkonditionen

Nettokaltmiete	8.000 € / Monat
Nebenkosten	1.060 € / Monat
Mietbürgschaft	30.000 €

Wohnhaus / Bungalow

Der freistehende Bungalow bietet großzügige Wohn- und Nutzflächen und eignet sich sowohl zur privaten Nutzung als auch als Büro- oder Verwaltungsbereich.

Die Wohnfläche beträgt ca. **134 m²**. Durch den vollständig beheizten Keller erweitert sich die gesamte Nutzfläche auf ca. **268 m²**.

Ausstattung: Öl-Zentralheizung · großzügiges Wohnzimmer mit Kaminbereich · Elternschlafzimmer · zwei Kinderzimmer · Küche · zwei große Badezimmer · Gäste-WC · Waschraum · mehrere Abstellräume mit eingebauten Schränken · Terrasse.

Der beheizte Keller bietet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Büroräume, Besprechungsräume, Archiv, Hobbyräume oder zusätzliche Nutzflächen.

Das Wohnhaus befindet sich in einem soliden Zustand und bietet Möglichkeiten für individuelle Anpassungen oder Modernisierungen.

Besondere Highlights

- ✓ Kombination aus Wohnen und Gewerbe
- ✓ ca. 1.457 m² Grundstück
- ✓ ca. 559 m² Produktions-/Lagerhalle
- ✓ ca. 134 m² Wohnfläche
- ✓ ca. 268 m² Nutzfläche im Haus
- ✓ beheizter Keller
- ✓ Öl-Zentralheizung
- ✓ Kaminbereich im Wohnzimmer
- ✓ große Terrasse
- ✓ ca. 764 m² Freifläche
- ✓ LKW-Zufahrt bis 28 Tonnen
- ✓ elektrisches Rolltor
- ✓ gedämmte Halle
- ✓ sehr gute Verkehrsanbindung an A3 und A59

Ein vielseitiges Objekt für Unternehmen, Selbstständige und Investoren, die Gewerbe- und Wohnnutzung an einem Standort verbinden möchten.

Weitere Informationen

Fotos, Grundrisse, technische Unterlagen und Besichtigungstermine erhalten Sie auf Anfrage.

Ansprechpartner vor Ort

M. Zamani

Margazamani@gmail.com

Tel. 0176 31500270