

## Kaufangebot: Büro- und Geschäftshaus mit Tiefgarage und Ausbaureserve



Objekt: 6976#TXzez

### Preise & Kosten

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| Käufer-Provision               | Ja   |
| Provisionshinweis              | provisionspflichtig, für den Käufer nach unserer AGB |
| Kaufpreis                      | 4.900.000,- €  |
| Nettorendite (%)               | 4,60   |
| Mieteinnahmen Ist pro Periode  | 157.080,- €  |
| Mieteinnahmen Soll pro Periode | 225.500,- €  |

### Angaben zur Immobilie

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Wohnfläche        | 410 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche | 702 m <sup>2</sup> |
| Sonstige Fläche   | 705 m <sup>2</sup> |

|                      |      |
|----------------------|------|
| Anzahl Wohneinheiten | 4    |
| Baujahr              | 1993 |

### Energieausweis

|  |                         |
|--|-------------------------|
| Gebäudeart                             | Gewerbeimmobilie        |
| Energieausweis Art                     | Verbrauch               |
| Energieverbrauchskennwert              | 174kWh/m <sup>2</sup> a |
| Baujahr lt. Energieausweis             | 1993                    |
| Primärenergieträger                    | Fernwärme               |
| Stromverbrauchskennwert kWh/(·a)       | 350.00                  |
| Heizenergieverbrauchskennwert kWh/(·a) | 1600.00                 |

### Ausstattung

|             |                |
|-------------|----------------|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Befeuerung  | Fernwärme      |

## Objektbeschreibung

Das zum Verkauf stehende und vollvermietete Büro- und Geschäftsgebäude mit Tiefgarage und dazugehörigem Mehrfamilienhaus befindet sich in der Kölner Südstadt in der Nähe des beliebten Volksgartens.

Das Bürohaus hat je Etage ca. 255 m<sup>2</sup> und ist langfristig vermietet. Über den Aufzug lassen sich die einzelnen Etagen von der Tiefgarage bis zum Dach erreichen. Sämtliche Flächen sind in einem guten Zustand und wurden erst vor Kurzem renoviert.

Die Fensteranlagen im 2. und 3.OG wurden im Zuge der letzten Vermietungen ausgetauscht und die Bäder in den Etagen neu gemacht.

Das Gebäude wurde bei Baubeginn statisch auf eine weitere Etage ausgelegt, sodass eine Aufstockung um weitere 210 m<sup>2</sup> bei der Stadt angefragt werden kann.

Zu dem Bürohaus steht der hintere Anbau mit einer Gesamtfläche von ca. 705 m<sup>2</sup> inkl. 160 m<sup>2</sup> Außenfläche ebenfalls zum Ankauf zur Verfügung und ist im angegebenen Preis enthalten. Hierfür gibt es eine positive Voranfrage für die Umwandlung zu Wohnraum. Das Wohnhaus verfügt über insgesamt 4 leerstehende Wohnungen und ein vermietetes Ladenlokal. Die Wohnungen vom 1.OG bis 2.OG sind in einem gepflegten Zustand.

## Lage

Die Lage am Rande der Kölner Südstadt ist verkehrstechnisch hervorragend angebunden. Sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln, als auch mit dem PKW ist der Standort gut erreichbar. Des Weiteren bietet der Volksgarten den Wohnungs- oder Büronutzern eine hohe Aufenthalts- und Lebensqualität.

- Stadt: Neustadt-Süd
- Nahversorgung: Restaurant, Gastronomie, Geschäfte des täglichen Bedarfs
- Fußweg öffentl. Verkehr: 0 min. Buslinie 142 direkt vor dem Gebäude
- Fahrzeit Autobahn: 10 min.

- Fahrzeit Hauptbahnhof: 10 min.
- Fahrzeit Flughafen: 20 min.
- Autobahn: Kreuz Köln-Süd A555/A4

## Sonstiges

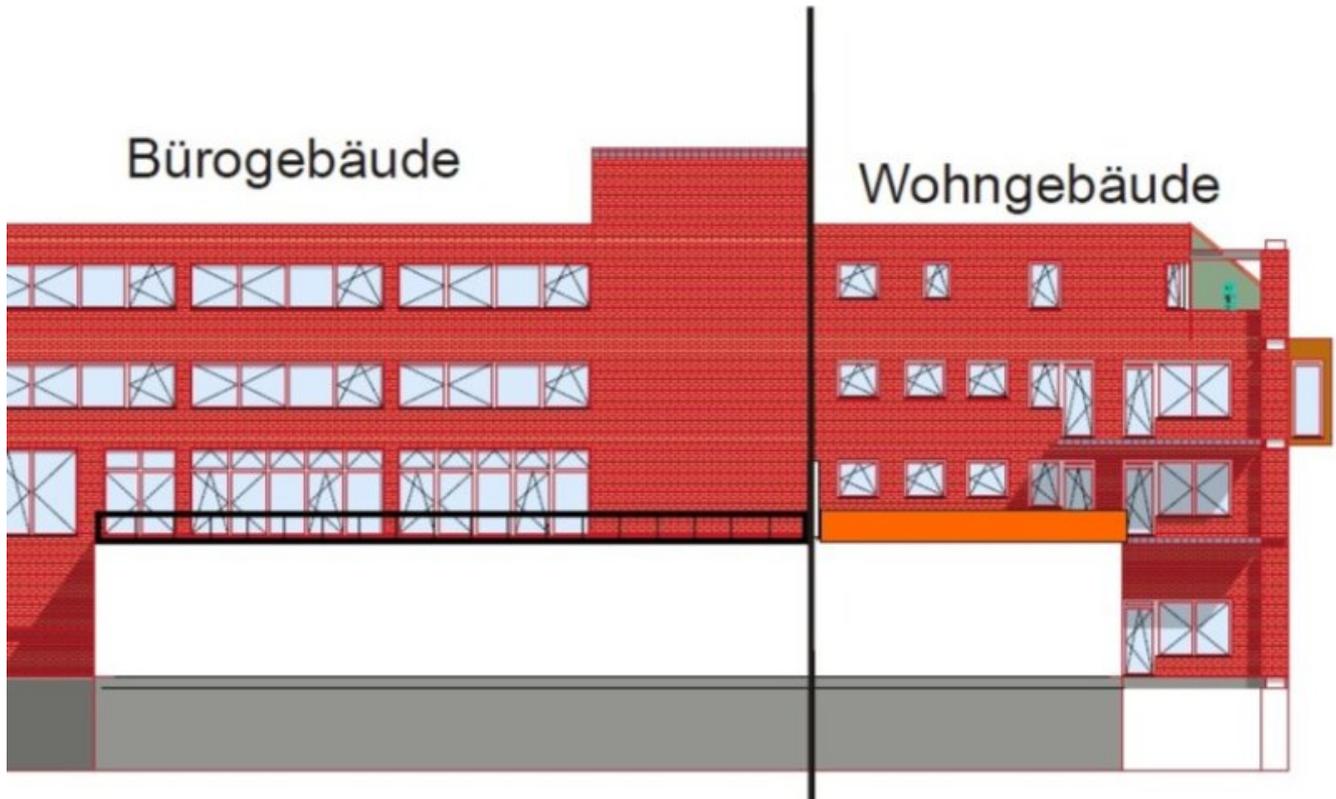
Sie haben noch nicht das Richtige gefunden? Sprechen Sie uns an.

Gemeinsam finden wir Ihre Wunschimmobilie!

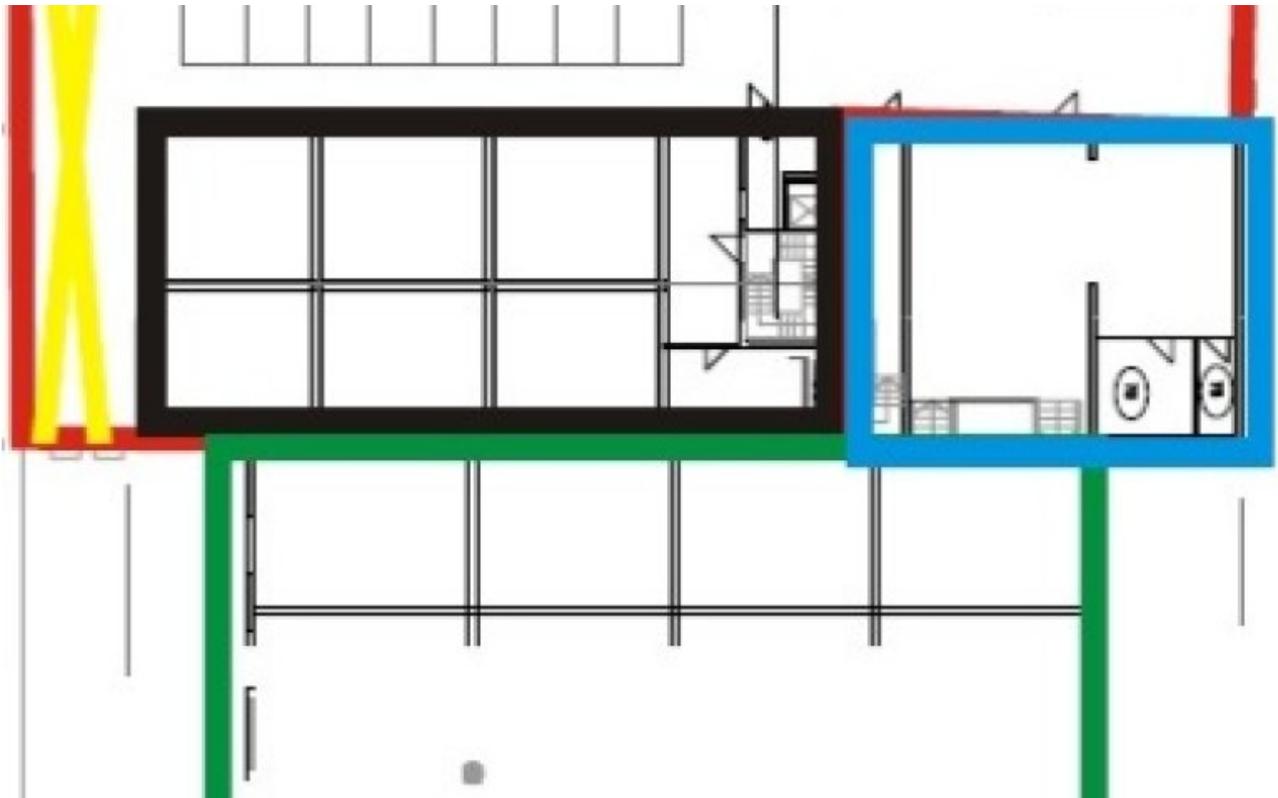
Der guten Ordnung halber, möchten wir Sie darauf aufmerksam machen, dass im Falle eines Vertragsabschlusses, bei nicht als provisionsfrei gekennzeichneten Objekten, eine Provision zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer gemäß unserer Allgemeinen Geschäftsbedingungen für Sie als Käufer fällig wird.







Ansicht (Grundriss)



Grundrissplan (Grundriss)

## **Ansprechpartner**

Dennis Malcherczyk  
Dederichs & Göttlicher Immobilien GmbH  
Hildeboldplatz 21  
50672 Köln

Mobil  
Zentrale

+49 152 54876161  
+49 221 99044997