

Loftartige Büroimmobilie im Gereonsviertel – Eigennutzung & Investment



Objekt: 7229#Njh8qJ

Preise & Kosten

Provisionshinweis	provisionspflichtig für den Käufer, siehe Allgemeine Geschäftsbedingungen
Kaufpreis	2.890.000 €
Kaufpreis pro Fläche	3.550 € (m²)
Nettorendite (%)	6,48
Mieteinnahmen Ist pro Periode	112.152 €
Mieteinnahmen Soll pro Periode	196.992 €
Anzahl Freiplatz	6

Angaben zur Immobilie

Kellerfläche	45 m²
Anzahl Stellplätze	6

vermietbare Fläche	781 m²
Anzahl Gewerbeeinheiten	3
Baujahr	2003
Zustand des Objektes	Gepflegt

Ausstattung	
Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Fernwärme
Stellplatzart	Tiefgarage

Objektbeschreibung

Die Immobilie überzeugt durch ihren besonderen Loftcharakter, moderne Ausstattungsdetails und einen ruhigen Innenhof, der mitten im urbanen Umfeld eine angenehme Atmosphäre schafft. Bei dem Verkaufsgegenstand handelt es sich um Teileigentum mit einem Miteigentumsanteil von insgesamt ca. 2.841/10.000 am Gemeinschaftseigentum.

Die Flächen verteilen sich auf drei Ebenen: UG/EG mit ca. 342 m², das 1. Obergeschoss mit ca. 243 m² sowie das 2. Obergeschoss mit ca. 196 m². Die beiden Obergeschosse verfügen jeweils über eine eigene, mit Bangkiraiholz ausgelegte Terrasse.

Die unteren Etagen präsentieren sich mit Beton-Terrazzoboden, teilweise antistatischem Teppichboden sowie glatt verputzten Wänden, hochwertigen Holzeinbauten und großzügigen Glasflächen. Im 2. Obergeschoss sorgen Parkettboden und Trockenbauwände für ein modernes und repräsentatives Ambiente. Splitgeräte in den einzelnen Räumen ermöglichen eine individuelle Temperierung.

Auf jeder Etage stehen zwei separate WCs mit gemeinsamem Vorraum zur Verfügung. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Sozialbereich im Untergeschoss. PKW-Stellplätze befinden sich komfortabel in der hauseigenen Tiefgarage.

Eine außergewöhnliche Immobilie mit individuellem Charakter, attraktiven Außenflächen und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Unternehmen und Eigennutzer, die eine repräsentative Adresse mit besonderem Arbeitsumfeld suchen.

Lage

- Stadtteil: Gereonsviertel
- Nahversorgung: Restaurants, Cafés, Kiosk, Geschäfte des täglichen Bedarfs
- Fußweg öffentl. Verkehr: 5 min.
- Fahrzeit Autobahn: 5 min.
- Fahrzeit Hauptbahnhof: 5 min.
- Fahrzeit Flughafen: 20 min.
- S-Bahn: S 6, 11, 12, 13 Haltestelle Hansaring
- Straßenbahn: Linien 12, 15 Haltestelle Christophstraße/ Mediapark; 12, 15 Haltestelle Hansaring
- Bus: 127 Haltestelle Hansaring
- Fernverkehr: Regionalverkehr RE 1, 5, 7, 8, 9, 12, 22; RB 24, 27, 38, 48; MRB 26
- Autobahn: A57 Richtung Düsseldorf (Kreuz Köln Nord), A1 Richtung Koblenz und Dortmund

Sonstiges

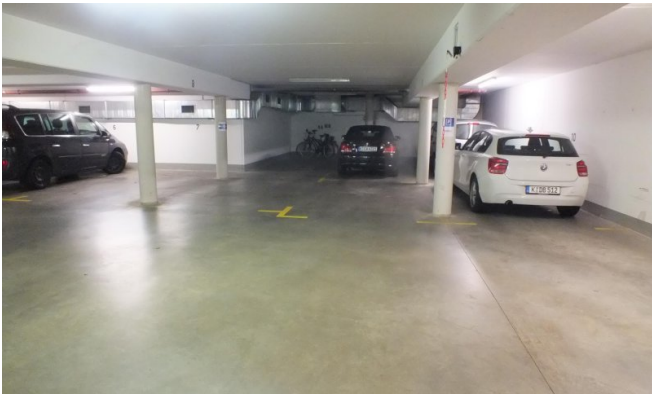
Sie haben noch nicht das Richtige gefunden? Sprechen Sie uns an und lassen Sie uns die Arbeit machen.

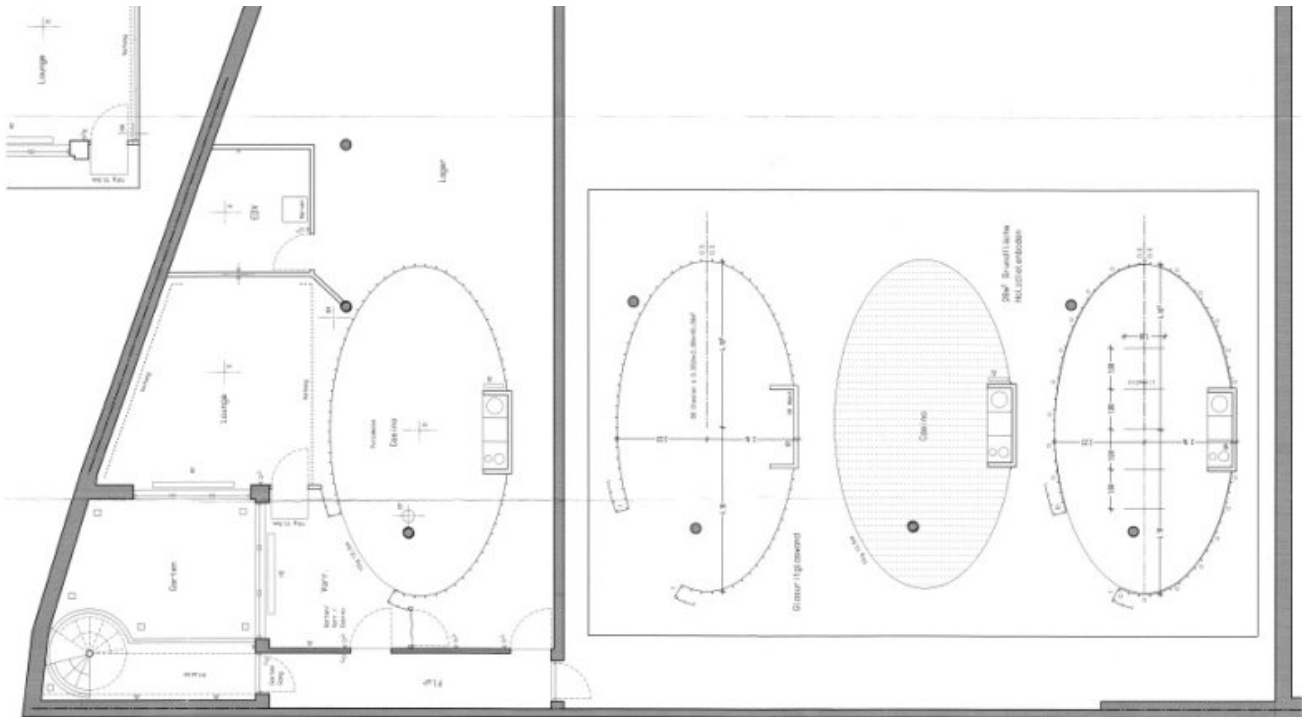
Gemeinsam finden wir Ihre Wunschimmobilie und beraten Sie gerne.

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 Auftraggeber fällig wird. Die Höhe der Provision können Sie unter www.dgi-koeln.de einsehen.

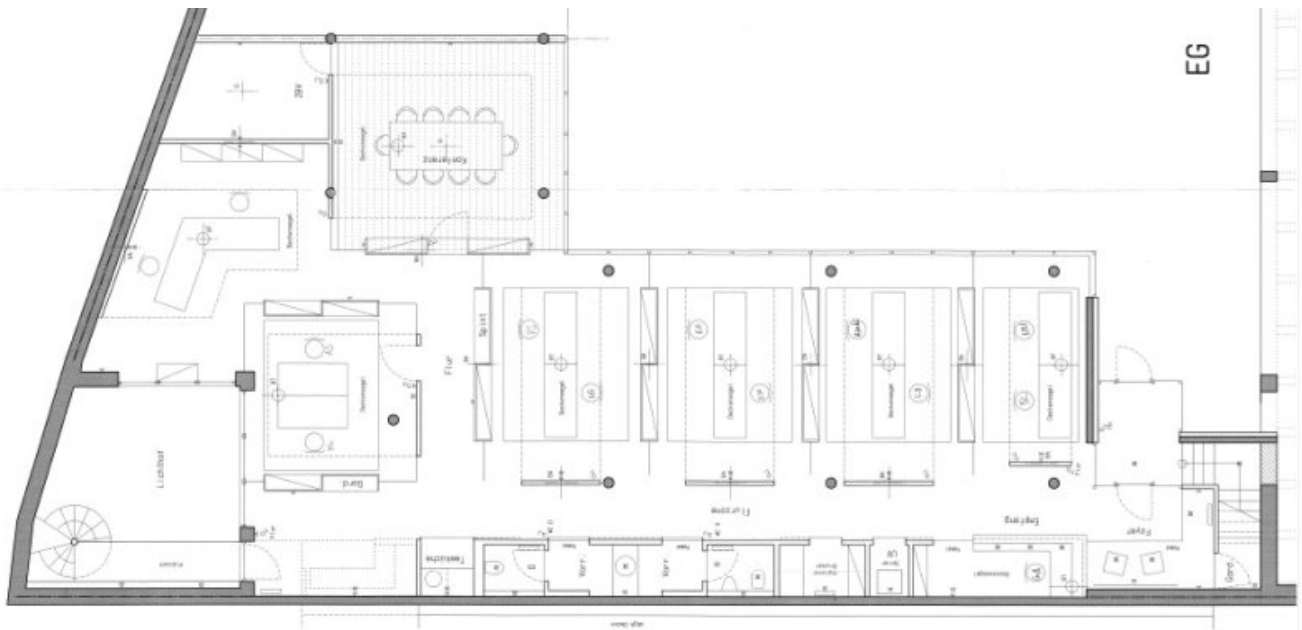
Wir möchten Sie darüber informieren, dass seit dem 01. Mai 2014 die zweite Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung ihre Gültigkeit erlangt hat. Nach den Paragraphen 16 und 16a EnEV sind die Vermieter/Verkäufer bei der Vermarktung von Immobilien dazu verpflichtet, den Energieausweis der Immobilie auszuhändigen und die energetischen Kennwerte mit in die Inserate aufzunehmen. Bei all unseren inserierten Immobilien haben wir nachweislich darauf aufmerksam gemacht. Sollten die erforderlichen Kennzahlen nicht angegeben sein, liegt uns noch kein Energieausweis vor.



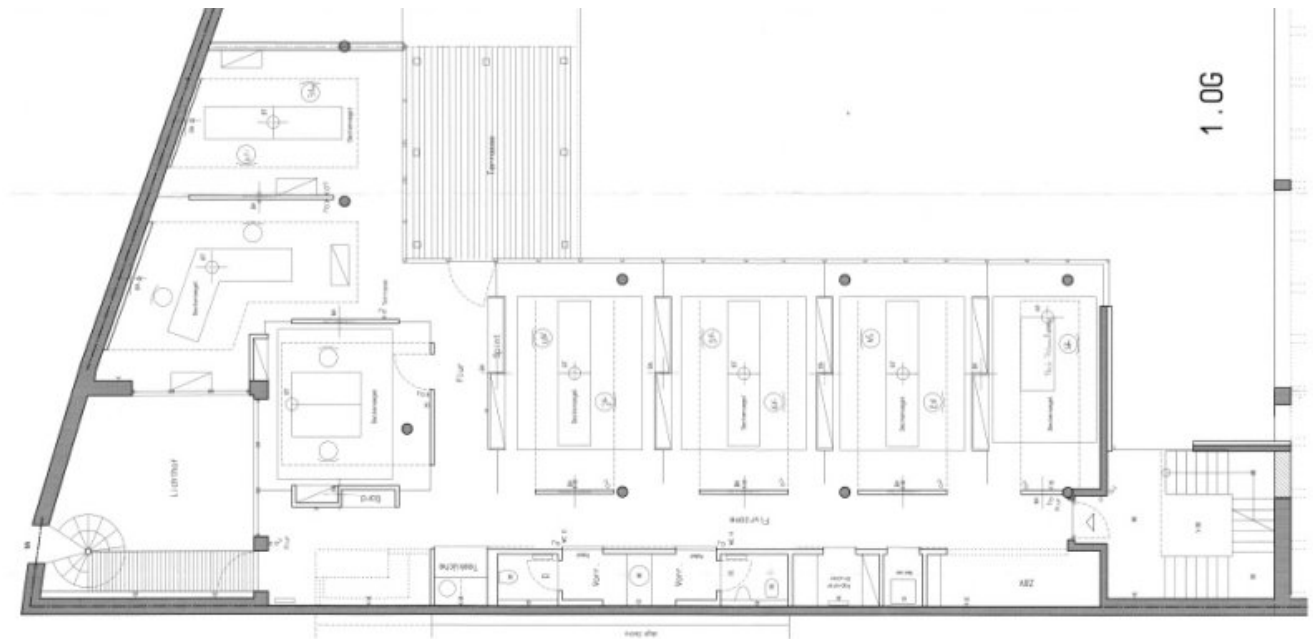




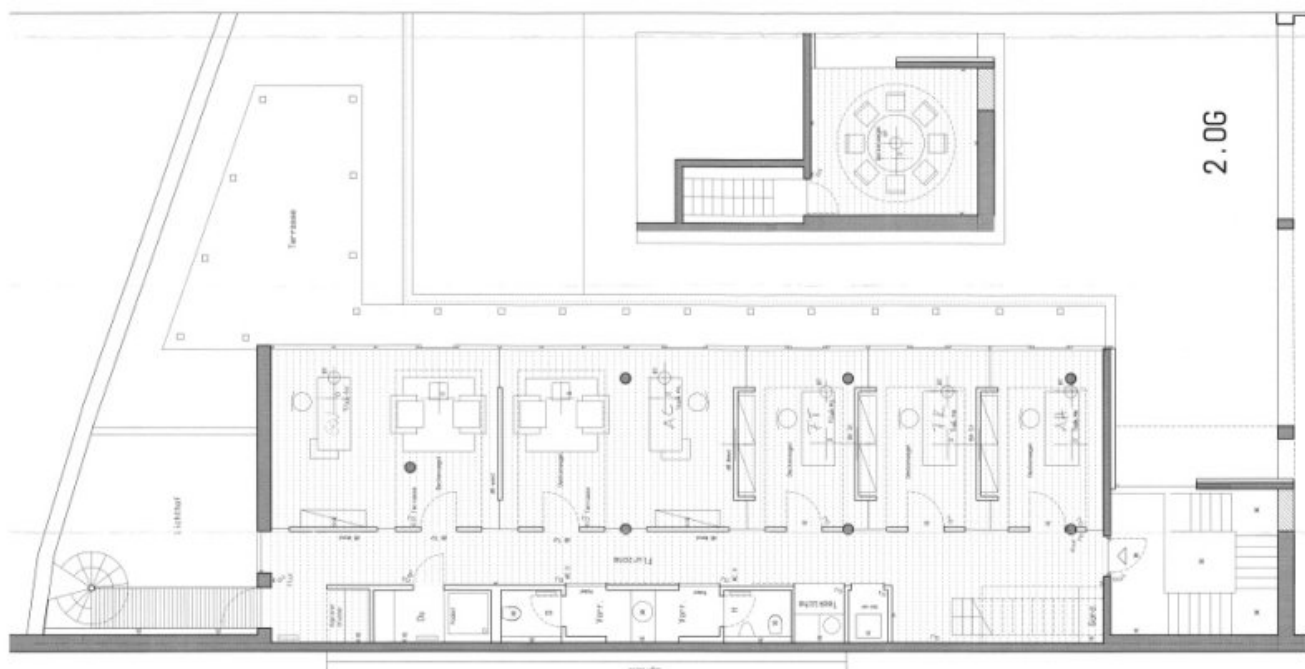
GrundrissplanUG (Grundriss)



GrundrissplanEG (Grundriss)



Grundrissplan1OG (Grundriss)



Grundrissplan2OG (Grundriss)

Ansprechpartner

Heiko Göttlicher
Dederichs & Göttlicher Immobilien GmbH
Hildeboldplatz 21
50672 Köln

Zentrale
Mobil

+49 221 99044996
+49 170 8700312