

Exposé

Ladenlokal in Köln

INVESTMENT-EXPOSÉ | GEWERBEIMMOBILIE



Objekt-Nr. OM-425606

Ladenlokal

Verkauf: **1.320.000 €**

50735 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

| | | | |
|--------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|
| Baujahr | 1982 | Verkaufsfläche | 220,00 m ² |
| Übernahme | Nach Vereinbarung | Schaufensterfront | 20,00 m |
| Zustand | Neuwertig | Stellplätze | 3 |
| Etage | Erdgeschoss | Heizung | Fußbodenheizung |
| Gesamtfläche | 220,00 m ² | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Core+ Kapitalanlage in Köln – Stadtteil Niehl

Objektüberblick

Voll vermietete Gewerbeimmobilie mit zwei Ladenlokalen und drei Stellplätzen in Köln-Niehl.

Langfristig gesicherte Erträge durch bonitätsstarke Mieter und außergewöhnlich lange Mietvertragslaufzeiten.

Miet- & Ertragssituation

Jahreskaltmiete: 56.400 €

Festmietzeit bis 2031

3 Verlängerungsoptionen à 5 Jahre (potenziell bis 2046)

Staffelmiete und Indexklausel

Kein Leerstand

Objektzustand

Kein Sanierungsrückstand, laufend instand gehalten, kein CAPEX erforderlich.

Investment-Highlights

Core+ Investment

Langfristige Planungssicherheit

Inflationsgeschützte Mieteinnahmen

3 Stellplätze als Zusatzwert.

Ausstattung

Ausstattung & Zustand

Die Ladenlokale präsentieren sich in einem gepflegten und modernen Zustand. Großzügige Schaufensterflächen sorgen für eine hohe Sichtbarkeit und optimale Präsentationsmöglichkeiten für

die jeweiligen Gewerbenutzungen. Die Schaufensterscheiben sind hochwertig ausgeführt und wirken modern sowie repräsentativ. Insgesamt vermittelt das Objekt einen sehr ansprechenden, zeitgemäßen Gesamteindruck ohne Investitionsbedarf.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Lagebeschreibung

Der Stadtteil Niehl liegt im Kölner Norden und zählt zu den etablierten und nachhaltig

nachgefragten Gewerbe- und Wohnlagen der Stadt. Die Nähe zum Rhein, zum Kölner Hafen sowie

zu bedeutenden Industrie- und Logistikstandorten prägt den Standort und sorgt für eine konstant

hohe Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Flächen.

Die verkehrliche Anbindung ist ausgezeichnet. Über die Bundesstraße B9 sowie die Autobahnen

A1 und A57 besteht eine schnelle Verbindung zur Kölner Innenstadt, zum gesamten Autobahnring

sowie zum regionalen und überregionalen Verkehrsnetz. Auch der öffentliche Personennahverkehr

ist durch mehrere Bus- und Straßenbahnlinien gut ausgebaut.

Niehl bietet eine funktionale, gewerblich geprägte Umgebung mit stabiler Nachbarschaftsstruktur.

Die Kombination aus guter Erreichbarkeit, verlässlicher Standortqualität und vorhandenen Stellplatzmöglichkeiten stellt einen klaren Vorteil für langfristige Vermietbarkeit dar.

Kaufpreisindikation

Auf Basis der aktuellen Mieteinnahmen und der außergewöhnlich langfristigen Vertragsstruktur

ergibt sich eine marktgerechte Renditeerwartung von ca. 4,25 % bis 4,75 %. Daraus resultiert eine

Kaufpreisindikation im Bereich von ca. 1,25 Mio. € bis 1,30 Mio. €.

Fazit

Diese Gewerbeimmobilie stellt eine sichere und nachhaltige Kapitalanlage in Köln dar. Die Kombination aus langfristig gesicherten Mietverträgen, Inflationsschutz und stabiler Lagequalität

macht das Objekt besonders attraktiv für konservative Investoren, Family Offices und Bestandshalter.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf Strom | 100,00 kWh/(m ² a) |
| Endenergiebedarf Wärme | 100,00 kWh/(m ² a) |