



RIDA COMMERCIAL – ERSTKLASSIGES LADENLOKAL IN KÖLN SÜDSTADT MIT SICHERER RENDITE (45.600 EUR P.A.) !

Objekt: 2024-00898-RIDA | 50674 Köln
749.000,00 €





Daten

ImmoNr	2024-00898-RIDA
Straße	
Hausnummer	
PLZ	50674
Ort	Köln
Etage	EG
Kaufpreis	749.000,00 €
Außen-Provision	2,38% inkl. 19% MwSt.



Beschreibung

Wir präsentieren Ihnen eine exklusive Gewerbeimmobilie im Herzen von Köln-Neustadt Süd. Diese Einheit, erbaut im Jahr 1993, bietet eine seltene und wertvolle Investitionsgelegenheit in einem der begehrtesten Stadtteile Kölns. Gelegen im lebendigen Viertel Neustadt Süd, profitiert diese Immobilie von einer hervorragenden Anbindung an die städtische Infrastruktur sowie der Nähe zu zahlreichen kulturellen und gastronomischen Angeboten.

Der derzeitige Mieter, betreibt hier ein etabliertes und erfolgreiches Wettbüro. Wettbüros haben sich als stabile und lukrative Geschäftszweige erwiesen, die durch ihre kontinuierliche Kundennachfrage beständige Einnahmen generieren. Die vertragliche Bindung bis Ende 2028 mit der Option auf Verlängerung um weitere fünf Jahre garantiert langfristige und gesicherte Mieteinnahmen.

Investitionsvorteile:

Hervorragende Lage: Im begehrten Stadtteil Köln-Neustadt Süd

Stabilität: Langfristiger Mietvertrag mit solventem Mieter

Einzigartigkeit: Exklusive Wettbüro Gewerbekonzession

Hohe Rendite: Beständige Mieteinnahmen und langfristiges Wertsteigerungspotential

Fazit:

Diese Immobilie bietet eine seltene Kombination aus hervorragender Lage, exzellentem Zustand, stabilen Mieteinnahmen und einer einzigartigen Gewerbekonzession. Diese Faktoren machen das Objekt zu einer äußerst attraktiven Investitionsmöglichkeit, die nachhaltige Erträge und langfristiges Wertsteigerungspotential verspricht. Investoren, die auf der Suche nach einer wertbeständigen und renditestarken Immobilie sind, finden hier eine ideale Gelegenheit, ihr Portfolio zu erweitern.

Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Lage

Die hier angebotene Gewerbeimmobilie befindet sich im Herzen des lebendigen Stadtteils Köln-Neustadt Süd, einem der gefragtesten und dynamischsten Viertel der Domstadt. Diese zentrale Lage bietet eine Vielzahl von Vorteilen, die sowohl für Mieter als auch für Investoren von großer Bedeutung sind.

Köln-Neustadt Süd besticht durch seine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere U-Bahn- und Bushaltestellen, die eine schnelle und bequeme Verbindung zu den wichtigsten Knotenpunkten der Stadt gewährleisten. Der nahegelegene Hauptbahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar, was die Anbindung an den nationalen und internationalen Fernverkehr sicherstellt. Auch die Autobahnen A1, A3 und A4 sind schnell zu erreichen, was die Mobilität und Erreichbarkeit zusätzlich erhöht.

Die Lage der Gewerbeeinheit in Köln-Neustadt Süd bietet eine optimale Mischung aus hervorragender infrastruktureller Anbindung, lebendiger und vielfältiger Nachbarschaft, reichem kulturellen Angebot und einem dynamischen Geschäftsumfeld. Diese Faktoren machen die Immobilie zu einem idealen Standort für ein erfolgreiches Gewerbe und zu einer attraktiven Investitionsmöglichkeit mit nachhaltigem Wertsteigerungspotential.

Ausstattung Beschreibung

Die Immobilie befindet sich in einem exzellenten Zustand, der durch kontinuierliche Instandhaltung und Pflege gewährleistet wurde. Der moderne Bau und die hochwertige Ausstattung erfüllen höchste Ansprüche und bieten sowohl Mietern als auch Investoren ein Höchstmaß an Komfort und Sicherheit.

Nutzfläche: 147,88 m² im Erdgeschoss, zusätzlich 59,62 m² Nutzfläche im Untergeschoss
Baujahr: 1993

Mieter: Betreiber eines erfolgreichen Wettbüros

Mieteinnahmen: Kaltmiete 3.800,00 € pro Monat, Nebenkosten 750,00 €, MWSt. 864,50 €,
Bruttomiete 5.414,50 €

Mietvertrag: Laufzeit bis 31.12.2028 mit einmaliger Verlängerungsoption um 5 Jahre
(bereits ausgeübt)



Ihr Ansprechpartner

David Cilgin

RIDA GMBH

Bonner Straße 12

51379 Leverkusen

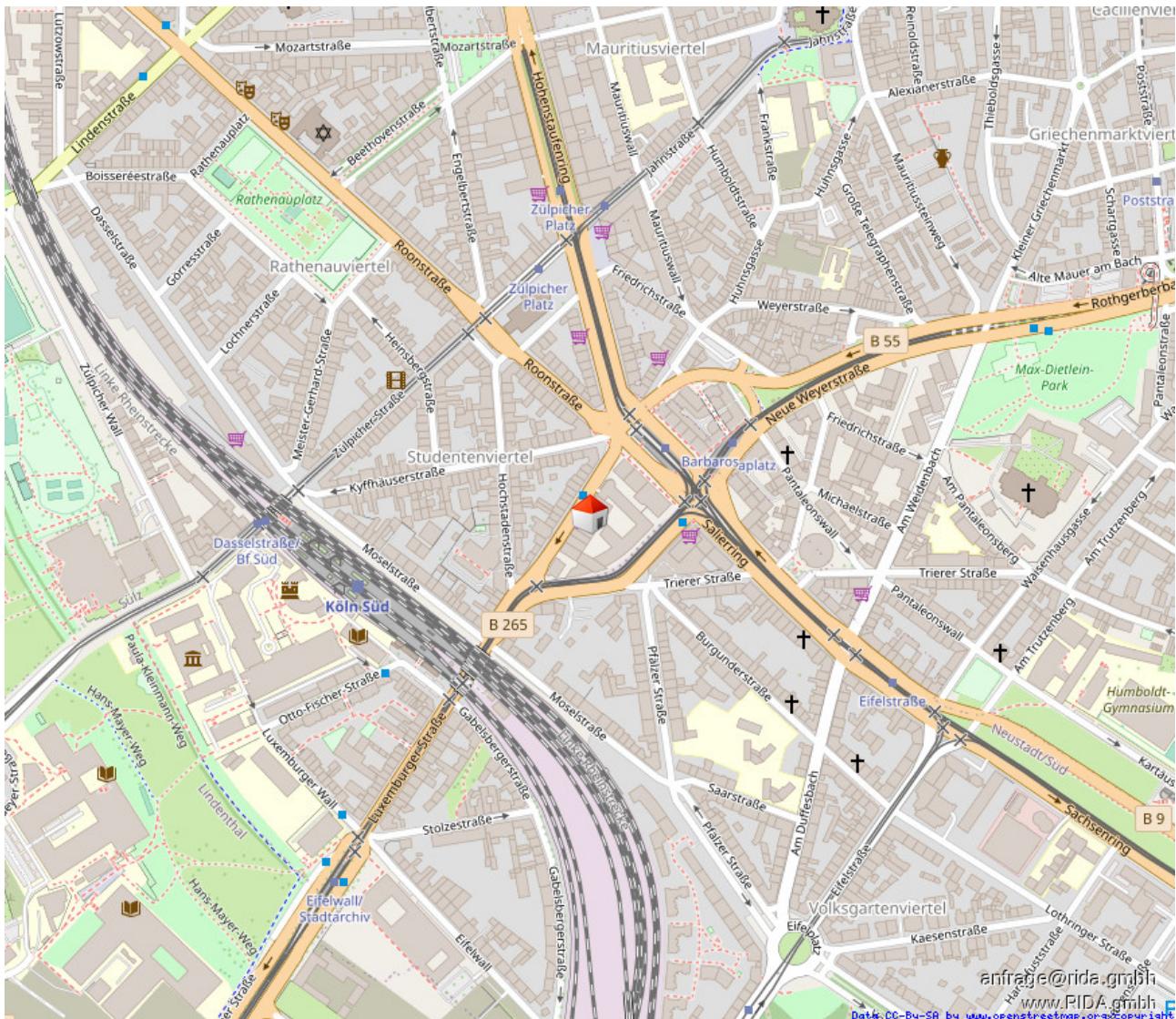
Tel. +49 2171 401 78-99

Fax +49 2171 401 78-98

dc@rida-immo.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. 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.



Lageplan



Stadt Köln
Katasteramt

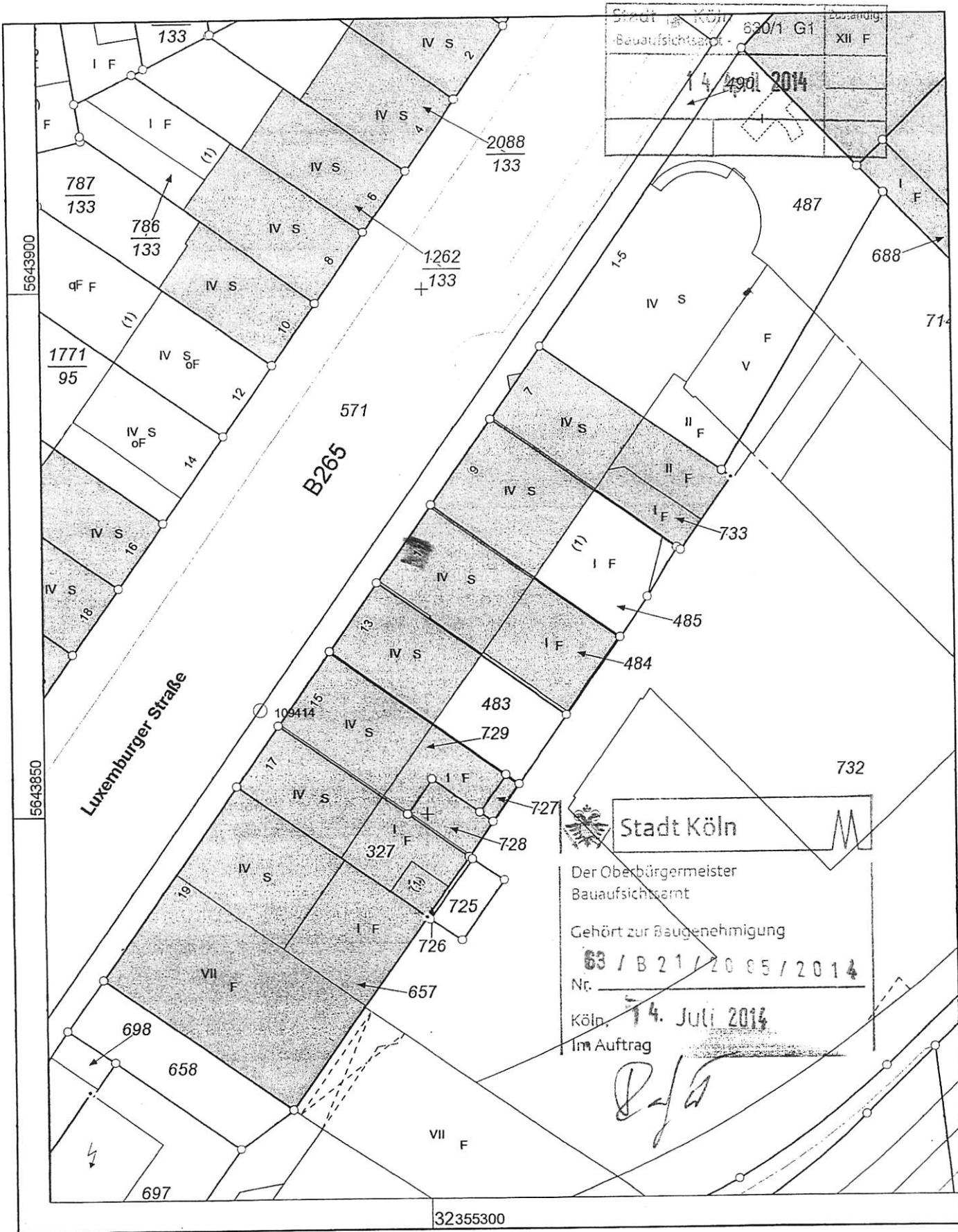
Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln

Flurstück: 484
Flur: 34
Gemarkung: Köln
Luxemburger Str. 11, Köln

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 500

Erstellt: 16.05.2014
Zeichen: 1



Maßstab 1 : 500

5 10 15 20 25 Meter

© Stadt Köln



Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster

23

Stadt Köln - Amt für Liegenschaften, Vermessung
und Kataster
Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln

BinBar Grundbesitz GmbH & Co. KG
Lüdenscheider Str. 22 a
51109 Köln

Stadthaus Deutz - Westgebäude
Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln
Auskunft: Timo Block, Zimmer: 06 E27
Telefon: 0221-221-23007, Telefax: ???
E-Mail: timo.block@stadt-koeln.de
Internet: www.stadt-koeln.de

Sprechzeiten:
Mo. u. Do. 08.00 - 16.00 Uhr
Di. 08.00 - 18.00 Uhr
Mi. u. Fr. 08.00 - 12.00 Uhr
sowie nach Terminvereinbarung

KVB Stadtbahn Linien 1, 3, 4, 9
Bus Linien 150, 153, 156
S-Bahn Linien S6, S11, S12, S13 sowie RE-/RB- und
Fernverkehr
Haltestelle Bf. Deutz/Messe LANXESS Arena

Ihr Zeichen

Mein Zeichen

Datum

Baulastauskunft Hugo- 2024-234-31_00949
Eckener-Str. 31, Luxem-
burger Str. 11

29.04.2024

Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis

Lage: Hugo-Eckener-Str. 31, Luxemburger Str. 11

Gemarkung: Köln | Longerich

Flur: 34 | 8

Flurstück: 484 | 997, 1645

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Baulistenverzeichnis der Stadt Köln sind zu Lasten der/des oben angegebenen Grundstücke/s folgende Baulisten eingetragen.

Gemarkung: Köln

Flur: 34

Flurstück: 484

Keine Baulast

Gemarkung: Longerich **Flur:** 8

Flurstück: 997 (vormals Teilstück A aus 851)

901/03 Seite 1, lfd.Nr. 1

Flurstück: 1645 (vormals Teilstück B aus 619)

1296/99 Seite 1, lfd.Nr. 1

Die Kopie/n des/der Baulistenblattes/ Baulistenblätter ist/sind beigelegt. Sollte im Text auf einen Lageplan hingewiesen werden, ist eine Teilkopie des Planes ebenfalls beigelegt.

Ob auf den unmittelbaren Nachbarflurstücken begünstigende Baulisten eingetragen sind, wurde nicht geprüft.

Dieses Dokument wurde im automatisierten Verfahren erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Stadt Köln

Der Oberstadtdirektor:

Baulastenverzeichnis von Köln

Baulastenblatt Nr. 22/91 Seite 2

Grundstück : Pfälzer Str. Luxemburger Str. 1, 3, 5
Luxemburger Str. / Barbarossaplatz

Gemarkung: Flur:
Köln 34

Flurstück
0713/000
732

Stadt Köln	Nr. 22/91	Seite 2
14. April 2014		

:-----:	Inhalt der Eintragung	: Bemerkungen :
: Lfd. :		:
: Nr. :		:
:-----:		
: 1 :	2	: 3 :
:-----:		
:-----:		

2 Es wird geduldet, daß die im beigefügten Lageplan, der einen wesentlichen Bestandteil dieser Verpflichtungserklärung bildet, durch grüne Eintragung dargestellte Teilfläche des vorstehend bezeichneten Grundstücks gem. § 47 Abs. 3 BauO NW zur Erfüllung der Stellplatzpflicht zugunsten des nachstehenden Grundstücks herangezogen werden und daß die erforderlichen Stellplatzflächen angelegt, unterhalten und genutzt werden dürfen.

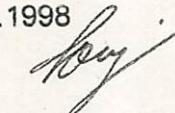
Grundstück : Luxemburger Str. 11, 5000 Köln 1

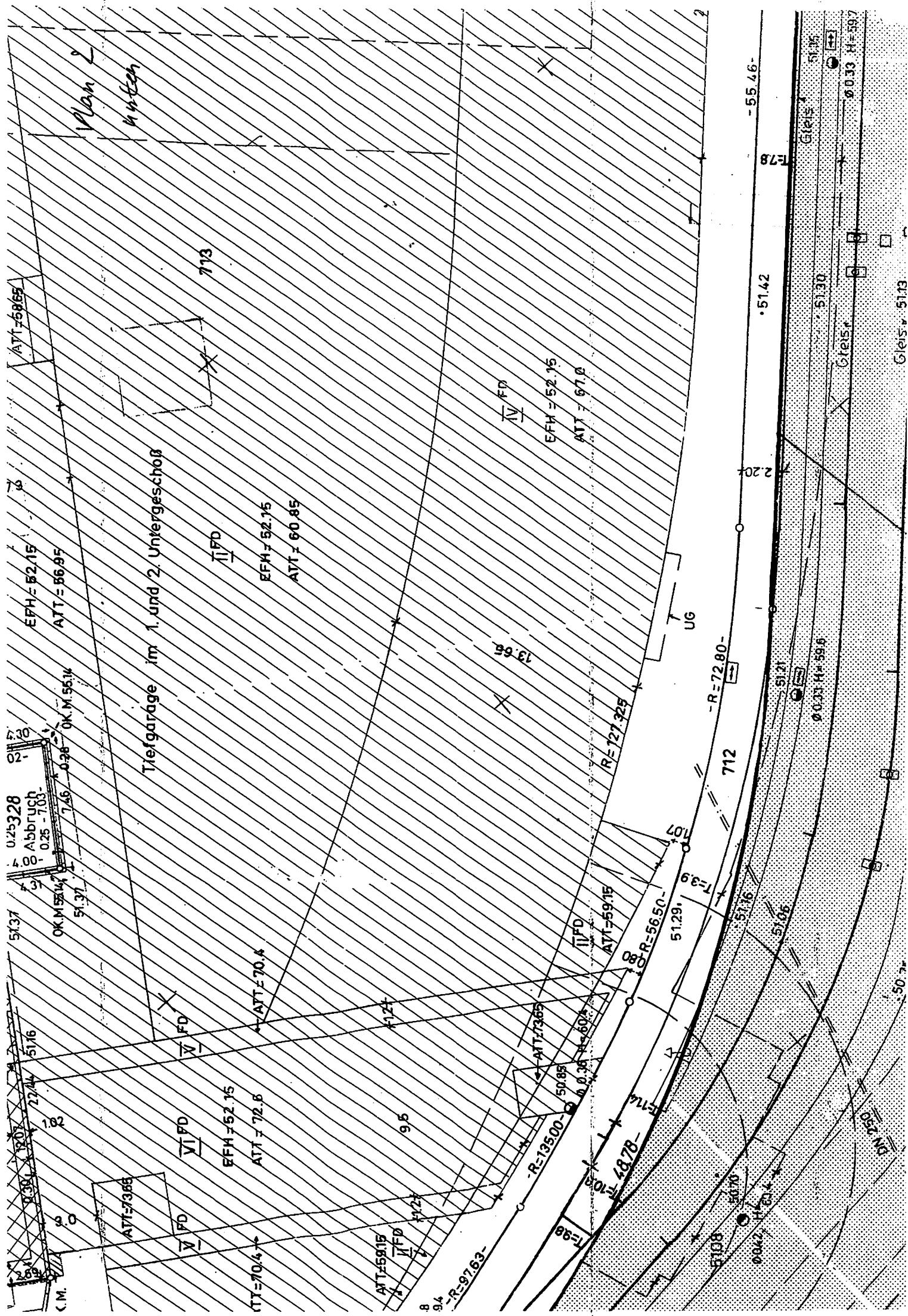
Gemarkung : Köln
Flur: 34 Flurstück(e): 484

eingetragen am: 23. JAN. 1991

 Folgende Seite: 3

Aufgrund der Verfügung vom 24.11.1998
die Änderung in Rot eingetragen am: 24.11.1998


Aufgrund der Verfügung vom: 11.08.2010
die Änderung in Rot eingetragen am: 12.08.2010



GESCANNT

KGV-GmbH, Neue Weyerstraße 6, 50676 Köln

An die Firma
 BinBar Grundbesitz GmbH&Co.KG
 Benesistr. 24-32
 50672 Köln

Köln, 13.11.2023

WEG/SEV 425, Luxemburger Str. 11, 50674 Köln Wohnung 1 EG

S. Sack 2

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegend übersenden wir Ihnen den Wirtschaftsplan für das Jahr 2024. Das Lastschrifteinzugsverfahren greift automatisch.

Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 01.01.2024 bis 31.12.2024

Abrechnungsposten	Verteilt nach	Umlageschlüssel			Kosten	
		Gesamt	Ihr Anteil	Einh.	Berechn.	Gesamt

Ausgaben

Nicht zur Umlage auf evtl. Bewohner bestimmte Kosten

Instandhaltung	Eigentumsanteil	1.000,000	413,88	MEA	Anteilig	2.000,00 €	827,76 €
Verwaltungsbücher	Einheiten	5.000	1,00	Einh.	Anteilig	2.499,00 €	499,80 €
Kontoführungsgebühren	Eigentumsanteil	1.000,000	413,88	MEA	Anteilig	50,00 €	20,69 €
Rechtsberatungskosten	Einheiten	5.000	1,00	Einh.	Anteilig	200,00 €	40,00 €
<hr/>							4.749,00 € 1.388,25 €

Umlage Bewohner

Abfallgebühren	Miteigentumsant	1.000,000	413,88	MEA	Anteilig	1.165,32 €	482,30 €
Straßenreinigung	Miteigentumsant	1.000,000	413,88	MEA	Anteilig	708,48 €	293,23 €
Niederschlagswasser	Miteigentumsant	1.000,000	413,88	MEA	Anteilig	254,46 €	105,32 €
Aufzug Betriebskosten	Miteigentumsant	1.000,000	413,88	MEA	Anteilig	3.500,00 €	1.448,58 €
Wohngebäudeversicherung	Miteigentumsant	1.000,000	413,88	MEA	Anteilig	2.089,96 €	864,99 €
Haftpflichtversicherung	Miteigentumsant	1.000,000	413,88	MEA	Anteilig	73,67 €	30,49 €
Allgemeinstrom	Miteigentumsant	1.000,000	413,88	MEA	Anteilig	410,00 €	169,69 €
Hausmeister / Reinigung / Winterdienst	Miteigentumsant	1.000,000	413,88	MEA	Anteilig	3.900,00 €	1.614,13 €
Heiz- & Wasserkosten	Ext. Abrechnung	7.886,270	1.154,47	EUR	Festbetrag	8.000,00 €	1.171,12 €
Wartungen	Miteigentumsant	1.000,000	413,88	MEA	Anteilig	500,00 €	206,94 €
<hr/>							20.601,89 € 6.386,79 €

Erhaltungsrücklagen

Rücklagen	Eigentumsanteil	1.000,000	413,88	MEA	Anteilig	1.500,00 €	620,82 €
<hr/>							1.500,00 € 620,82 €

Summe Ausgaben - sonstige Einnahmen + Erhaltungsrücklagen (Ihr Anteil): 8.395,86 €

Summe Hausgeldvorschüsse (Ihr Anteil) : 8.400,00 €

Ihr alter monatlicher Hausgeldvorschuss (gerundet):	832,00 €
<input checked="" type="checkbox"/> Ihr neuer monatlicher Hausgeldvorschuss (gerundet):	700,00 € <input checked="" type="checkbox"/>
davon Erhaltungsrücklagen-Vorauszahlungen:	51,74 €

Objekt R - kurzfristig
Objekt-Nr. 3 Einheit flp.
Kostenstelle 10 - Betr.
gepr. rechn. 14.11.23 durch A.
gepr. sachl. 14.11.23 durch
bezahlt am 7.00
Bank SPK Konto 1830871252
DS.

KGV-GmbH Korona Grundbesitz Verwaltung
 Neue Weyerstraße 6, 50676 Köln
 Tel. 0221 - 677 870 26
 E-Mail: r.suess@kgv-gmbh.de

WEG/SEV: 425 - Luxemburger Str. 11, 50674 Köln

WIRTSCHAFTSPLAN für den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024

Abrechnungsposten	Verteilt nach	Plan	Kosten	Neuer Plan	
		2023	2023	2024	
Ausgaben					
Nicht umlagefähige Kosten					
Instandhaltung	Eigentumsanteil	5.000,00 €	176,12 €	2.000,00 €	
Verwaltergebühren	Einheiten	2.326,50 €	1.570,80 €	2.499,00 €	
Kontoführungsgebühren	Eigentumsanteil	9,00 €	18,00 €	50,00 €	
Rechtsberatungskosten	Einheiten	950,00 €	0,00 €	200,00 €	
Summe:		8.285,50 €	1.764,92 €	4.749,00 €	
Umlagefähige Kosten					
Abfallgebühren	Miteigentumsant	1.143,30 €	0,00 €	1.165,32 €	
Straßenreinigung	Miteigentumsant	695,52 €	0,00 €	708,48 €	
Niederschlagswasser	Miteigentumsant	594,44 €	0,00 €	254,46 €	
Aufzug Betriebskosten	Miteigentumsant	3.000,00 €	3.262,98 €	3.500,00 €	
Wohngebäudeversicherung	Miteigentumsant	1.950,00 €	2.403,44 €	2.089,96 €	
Haftpflichtversicherung	Miteigentumsant	80,00 €	73,67 €	73,67 €	
Allgemeinstrom	Miteigentumsant	400,00 €	223,55 €	410,00 €	
Hausmeister / Reinigung / Winterdienst	Miteigentumsant	3.500,00 €	4.224,60 €	3.900,00 €	
Heiz- & Wasserkosten	Ext. Abrechnung	5.500,00 €	7.886,27 €	8.000,00 €	
Wartungen	Miteigentumsant	500,00 €	332,91 €	500,00 €	
Summe:		17.363,26 €	18.407,42 €	20.601,89 €	
Summe Ausgaben		25.648,76 €	20.172,34 €	25.350,89 €	
Erhaltungsrücklagen					
Rücklagen	Beitragsverpf. RL	1.500,00 €	1.375,00 €	1.500,00 €	
Summe Erhaltungsrücklagen		1.500,00 €	1.375,00 €	1.500,00 €	
Hausgeldvorschüsse*					
Hausgeldvorschüsse		27.348,76 €	25.597,00 €	26.850,89 €	
Summe Hausgeldvorschüsse		27.348,76 €	25.597,00 €	26.850,89 €	
GESAMT:		-200,00 €	-4.049,66 €	0,00 €	

* Hausgeldeinnahmen sind SOLL-Werte!