

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

Objekt: 2025-00987-RIDA | 50674 Köln  
749.000,00 €



## Daten

ImmoNr	2025-00987-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 kulturellem 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 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss, zusätzlich 59,62 m<sup>2</sup> 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

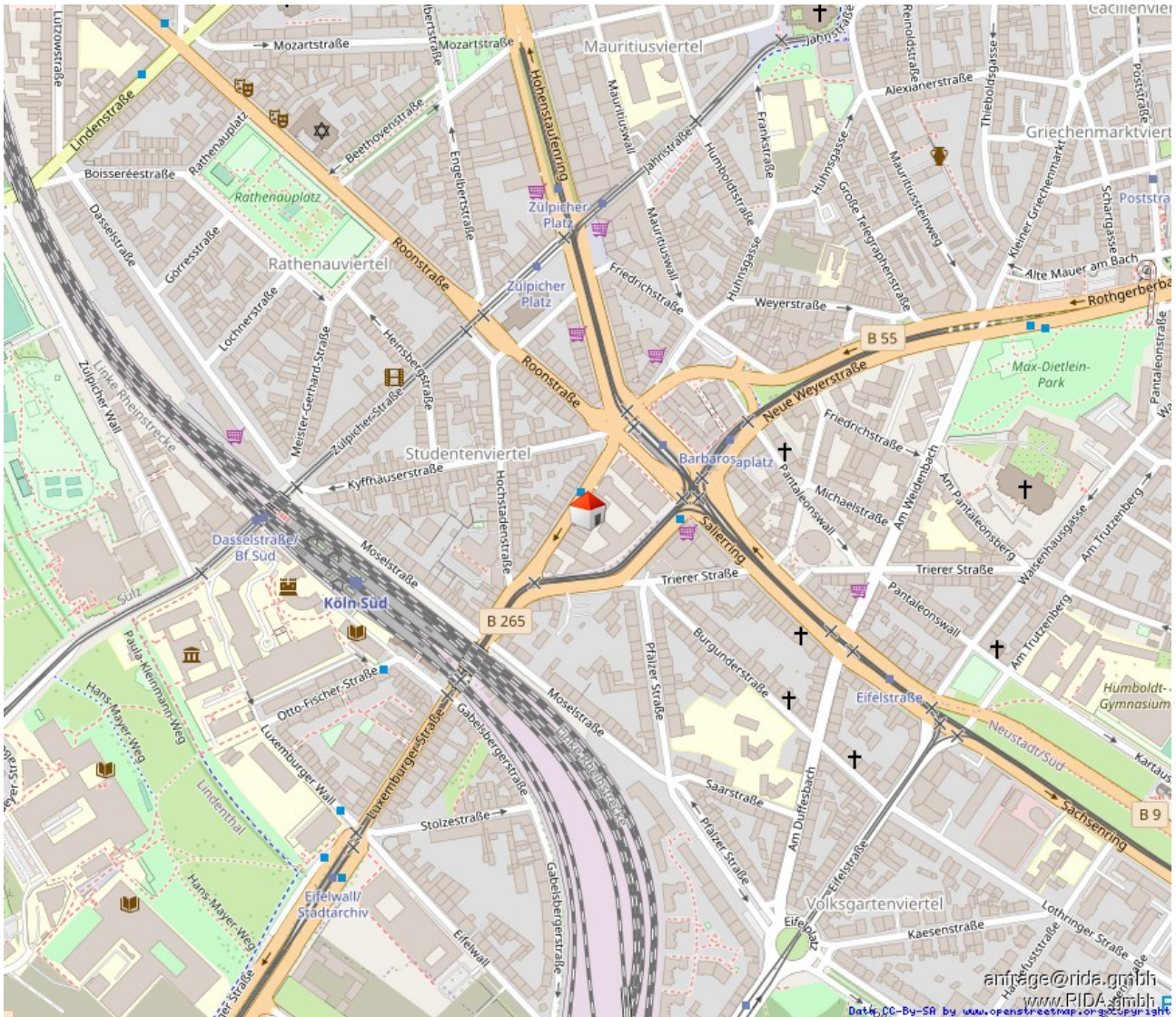
David Cilgin  
RIDA GmbH  
Bonner Straße 12  
51379 Leverkusen

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 Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.



Lageplan





# Stadt Köln Katasteramt

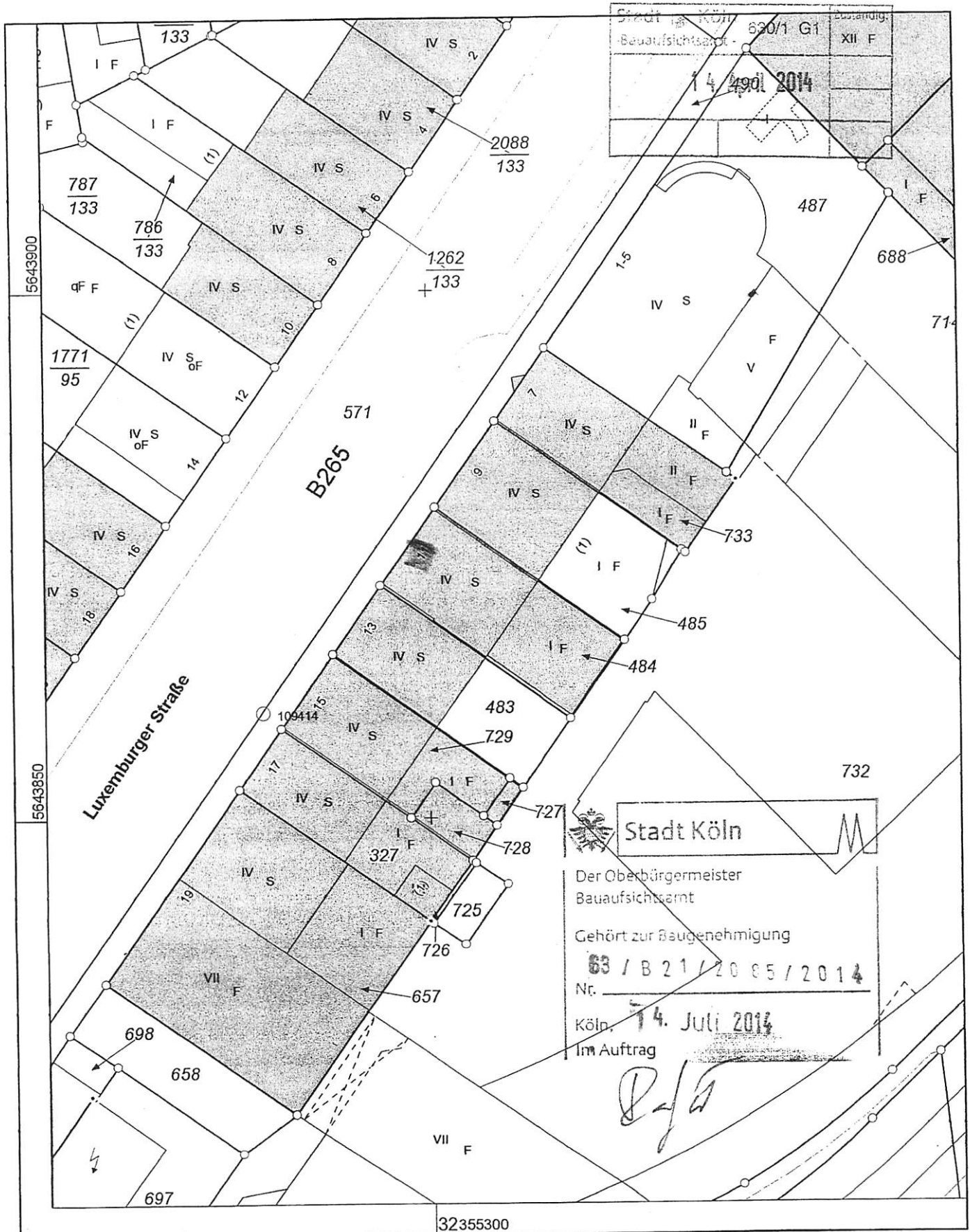
Willy-Brandt-Platz 2  
50679 Köln

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

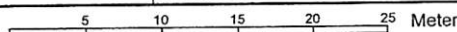
Flurkarte NRW 1 : 500

Erstellt: 16.05.2014  
Zeichen: 1

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



Maßstab 1 : 500



© Stadt Köln



## Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster

23

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

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

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-  
Eckener-Str. 31, Luxem-  
burger Str. 11

2024-234-31\_00949

29.04.2024

## Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

**Lage:** Hugo-Eckener-Str. 31, Luxemburger Str. 11  
**Gemarkung:** Köln | Longerich  
**Flur:** 34 | 8  
**Flurstück:** 484 | 997, 1645

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Baulastenverzeichnis der Stadt Köln sind zu Lasten der/des oben angegebenen Grundstückes/s folgende Baulasten 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 Baulastenblattes/ Baulastenblätter ist/sind beigefügt. Sollte im Text auf einen Lageplan hingewiesen werden, ist eine Teilkopie des Planes ebenfalls beigefügt.

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

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

Baulastenverzeichnis von Köln

Baulastenblatt Nr. 22/91 63 Seite 2

Grundstück : ~~Luxemburger Str.~~ <sup>Pfälzer Str.</sup> Luxemburger Str. 1, 3, 5 / Barbarossaplatz

Gemarkung: Köln  
Flur: 34  
Flurstück: 0713/000  
732

Stadt Köln	Zustand:
Neuauftrag	
14. April 2014	

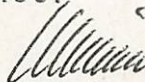
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	2	3

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

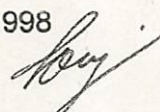
Gemarkung : Köln  
Flur: 34 Flurstück(e): 484

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



# Luxemburger

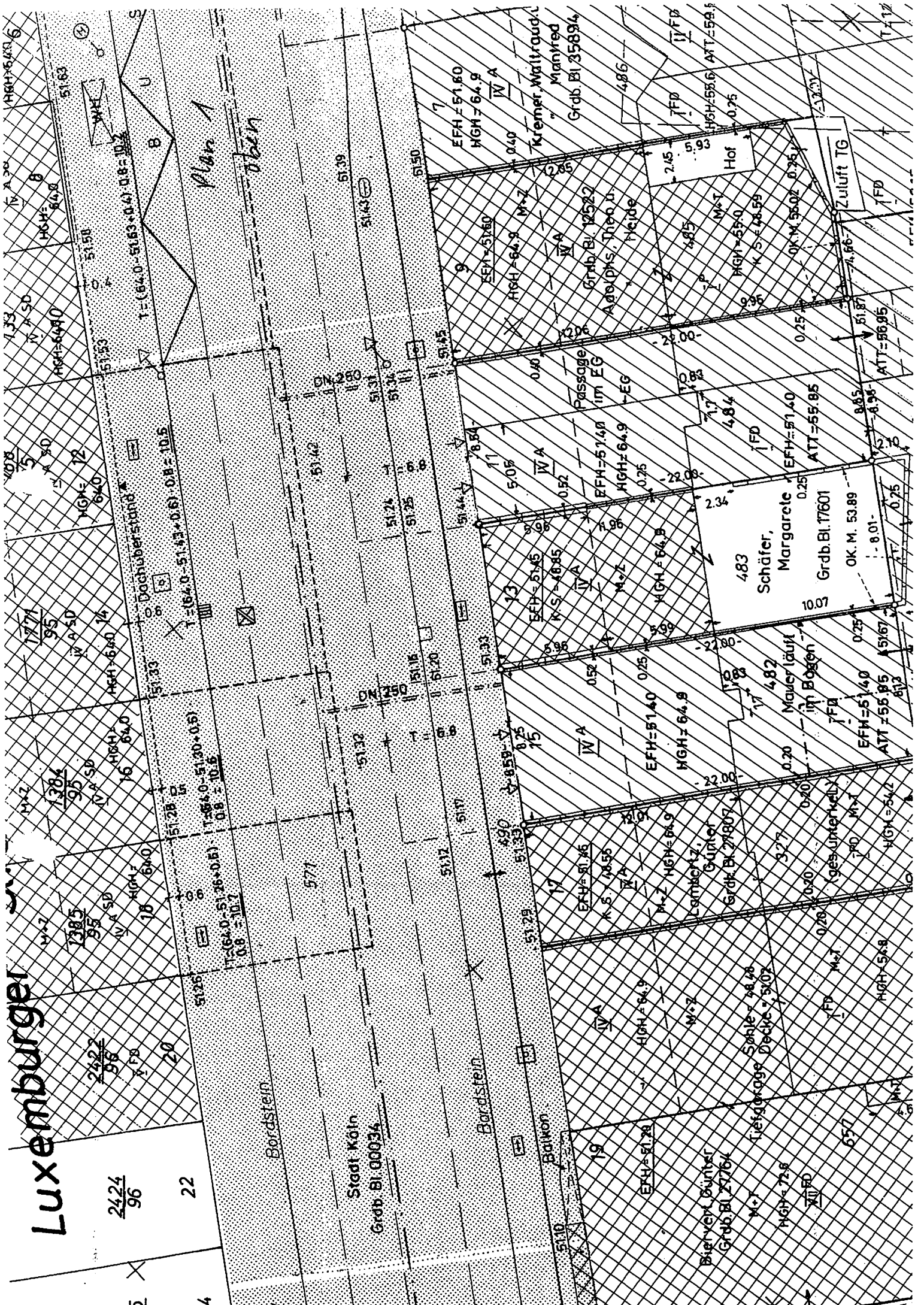
2424  
96

22

25

24

Plan A  
Oben



Bordstein

Stadt Köln  
Grdb. Bl. 00034

Bordstein

Balkon

Bierveit Bunker  
Grdb. Bl. 27764

Tresorgeschloß  
Grdb. Bl. 27807

Mauerläuf  
im Bogen

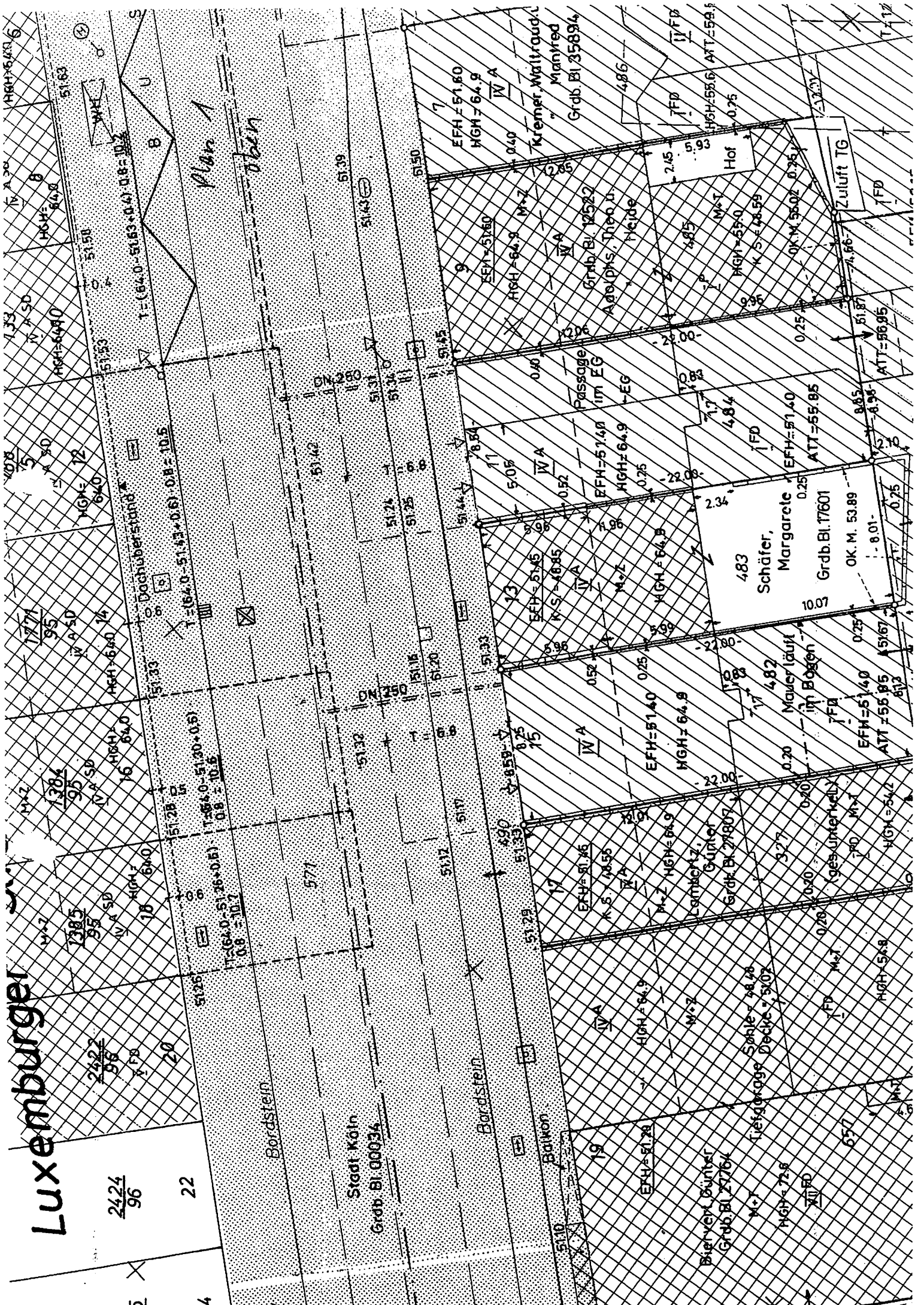
Schäfer,  
Margarete  
Grdb. Bl. 17601

Passage  
im EG

Grdb. Bl. 12522  
App.Dts. Theob. u.  
Heide

Kremer, Waltraud  
Marilyn  
Grdb. Bl. 35894

Zuluft TG





GESCANNT

KGV-GmbH, Neue Weyerstraße 6, 50676 Köln

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

Köln, 13.11.2023

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

*s. Seite 2*

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

**Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 01.01.2024 bis 31.12.2024**

Abrechnungsposten	Umlageschlüssel				Kosten		
	Verteilt nach	Gesamt	Ihr Anteil	Einh.	Berechn.	Gesamt	Ihr Anteil
<b>Ausgaben</b>							
<b>Nicht zur Umlage auf evtl. Bewohner bestimmte Kosten</b>							
Instandhaltung	Eigentumsanteil	1.000,000	413,88	MEA	Anteilig	2.000,00 €	827,76 €
Verwaltungsgebühren	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 €
						4.749,00 €	1.388,25 €
<b>Umlage Bewohner</b>							
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 €
						20.601,89 €	6.386,79 €
<b>Erhaltungsrücklagen</b>							
Rücklagen	Eigentumsanteil	1.000,000	413,88	MEA	Anteilig	1.500,00 €	620,82 €
						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 €
✗ Ihr neuer monatlicher Hausgeldvorschuss (gerundet):	700,00 € ✗
davon Erhaltungsrücklagen-Vorauszahlungen:	51,74 €

Objekt K - durenb.  
Objekt-Nr. 3 Einheit flg.  
Kostenstelle 10 - Betr.  
gepr. rechn. 14.11.23 durch dl.  
gepr. sachl. 14.11.23 durch dl.  
bezahlt am ..... Betrag 700  
Bank SPK Konto 1830871252  
durch dl.

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

## WIRTSCHAFTSPLAN für den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024

Abrechnungsposten	Verteilt nach	Plan 2023	Kosten 2023	Neuer Plan 2024
<b>Ausgaben</b>				
<b>Nicht umlagefähige Kosten</b>				
Instandhaltung	Eigentumsanteil	5.000,00 €	176,12 €	2.000,00 €
Verwallergebühren	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 €
<b>Summe:</b>		<b>8.285,50 €</b>	<b>1.764,92 €</b>	<b>4.749,00 €</b>
<b>Umlagefähige Kosten</b>				
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 €
<b>Summe:</b>		<b>17.363,26 €</b>	<b>18.407,42 €</b>	<b>20.601,89 €</b>
<b>Summe Ausgaben</b>		<b>25.648,76 €</b>	<b>20.172,34 €</b>	<b>25.350,89 €</b>
<b>Erhaltungsrücklagen</b>				
Rücklagen	Beitragsverpfl. RL	1.500,00 €	1.375,00 €	1.500,00 €
<b>Summe Erhaltungsrücklagen</b>		<b>1.500,00 €</b>	<b>1.375,00 €</b>	<b>1.500,00 €</b>
<b>Hausgeldvorschüsse*</b>				
Hausgeldvorschüsse		27.348,76 €	25.597,00 €	26.850,89 €
<b>Summe Hausgeldvorschüsse</b>		<b>27.348,76 €</b>	<b>25.597,00 €</b>	<b>26.850,89 €</b>
<b>GESAMT:</b>		<b>-200,00 €</b>	<b>-4.049,66 €</b>	<b>0,00 €</b>

\* Hausgeldeinnahmen sind SOLL-Werte!