

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 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 Tel. +49 2171 401 78-99

RIDA GMBH

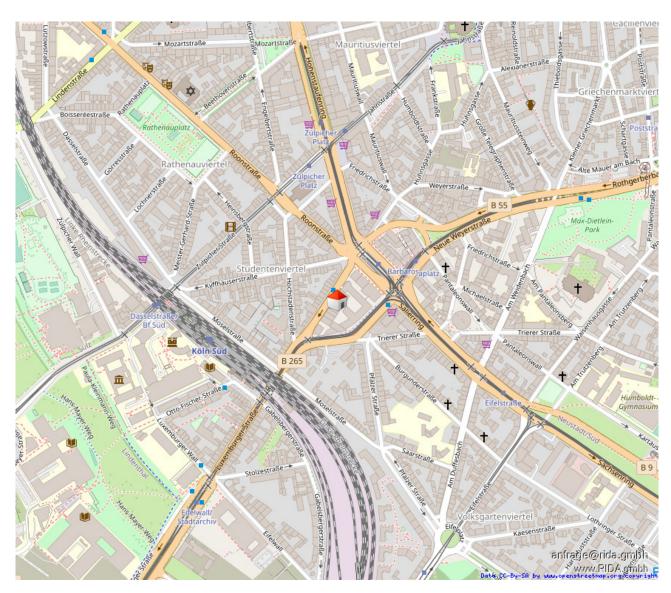
Bonner Straße 12 Fax +49 2171 401 78-98

51379 Leverkusen dc@rida-immo.de

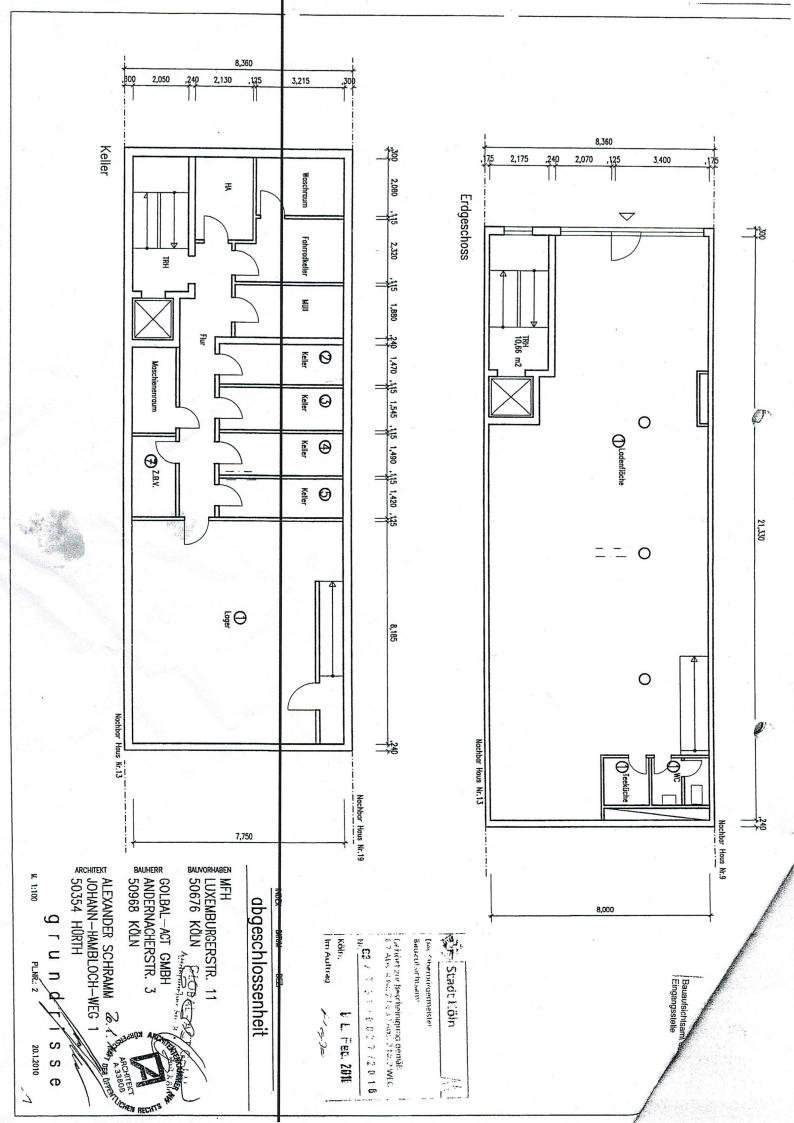
Rechtshinweis

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

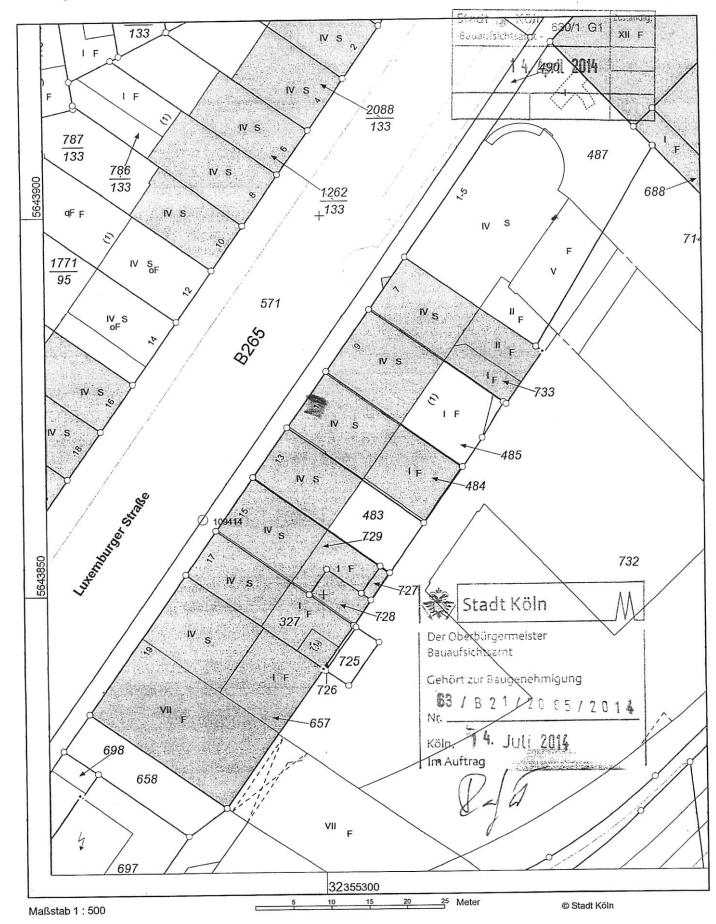
Willy-Brandt-Platz 2 50679 Köln

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

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:500

Erstellt: 16.05.2014 Zeichen: 1





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

Baulastauskunft Hugo- 2024-234-31 00949

Eckener-Str. 31, Luxem-

burger Str. 11

29.04.2024

Datum

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 Grundstücke/s folgende Baulasten eingetragen.

Gemarkung: Köln Flur: 34

Flurstück: 484	Keine Baulast

Gemarkung: Longerich Flur: 8

<u> </u>	
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.



Der Oberstadtdirektor

Baulastenverzeichnis von Köln

Baulastenblatt Nova 22/91

Stadt Köln 63 Seite Zuständer
Nicevaur 22/9911 63 Seite

Grundstück : Luxemburger Str. / Barbarossaplatz

Gemarkung: Köln Flur:

Flurstück 0713/000 732

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

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

Grundstück : Luxemburger Str. 11, 5000 Köln 1

Gemarkung : Köln

Flur: 34

Flurstück(e): 484

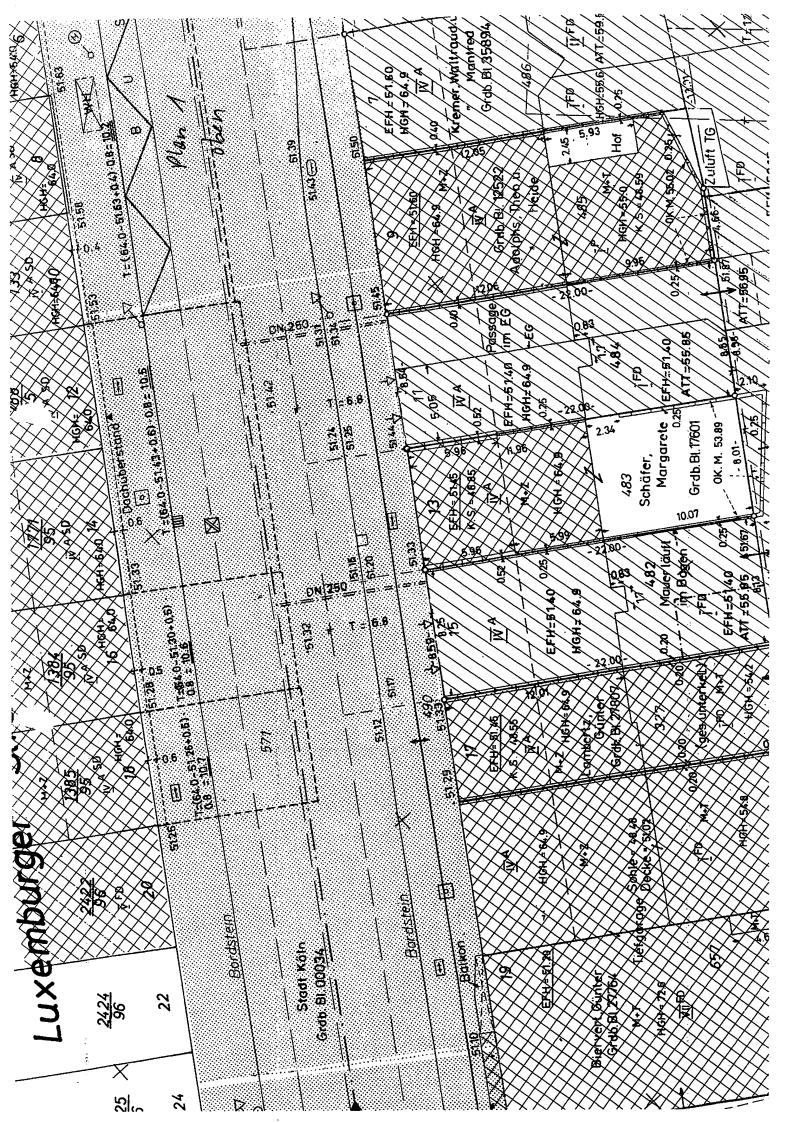
eingetragen am: 23. JAN. 1991

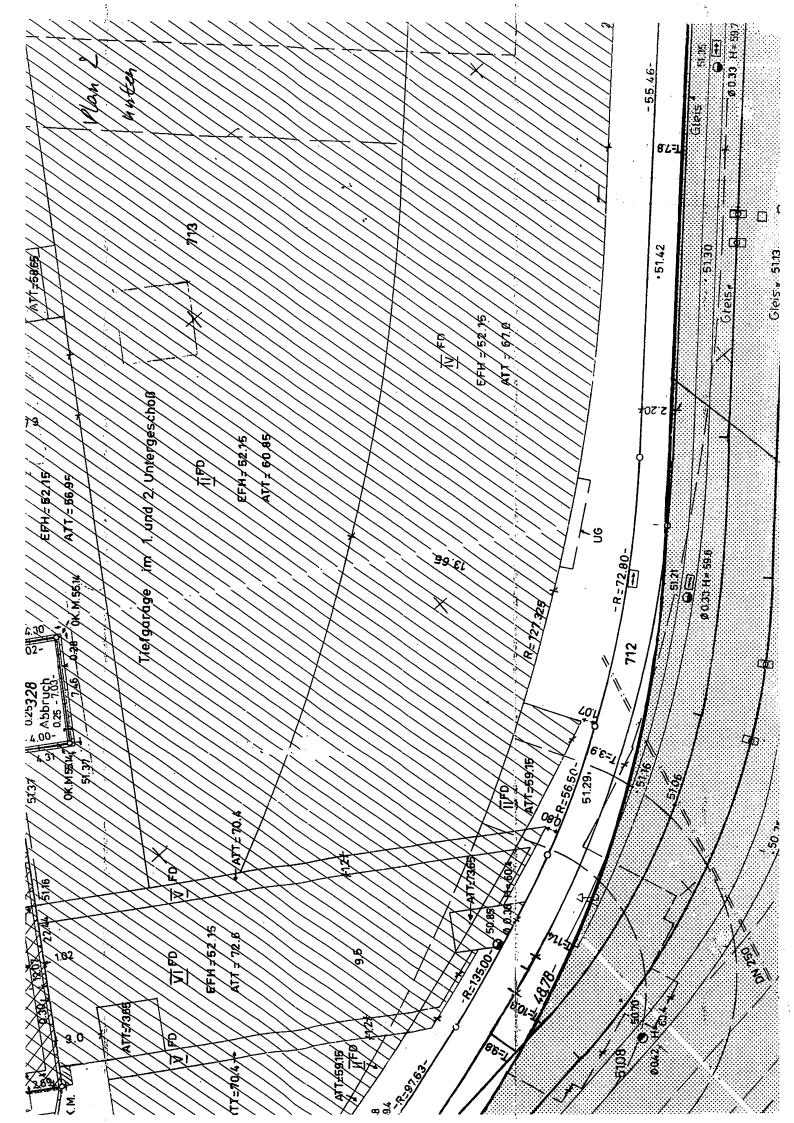
Folgende Seite: }

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





KGV-GmbH Korona Grundbesitz Verwaltung

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



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

Sehr geehrte Damen und Herren,

S. Saik 2

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

	Umlagesc	———— Umlageschlüssel ———————————————————————————————————			Kosten	Kosten	
Abrechnungsposten	Verteilt nach	Gesamt	Ihr Anteil Einh.	Berechn.	Gesamt	Ihr Ante	
Ausgaben							
Nicht zur Um lage auf evtl.	Bewohner bestimm	nte Kosten					
Instandhaltung	Eigentumsanteil	1.000,000	413,88 MEA	Anteilig	2.000,00 €	827,76	
Verw altergebühren	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 €	
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 €	
Niederschlagsw asser	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 €	
Erhaltungsrücklagen							
Rücklagen	Eigentumsanteil	1.000,000	413,88 MEA	Anteilig	1.500,00€	620,82 €	
				r 	1.500,00 €	620,82 €	

Summe Ausgaben - sonstige Einnahmen + Erhaltungsrücklagen (Ihr Anteil):

Summe Hausgeldvorschüsse (Ihr Anteil):

8.395,86 €

8.400,00 €

Wirtschaftsplan für An die Firma BinBar Grundbesitz GmbH&Co.KG (WEG/SEV 425, Luxemburger Str. 11, 50674 Köln Wohnung 1 EG)

- Seite 2 -

Ihr alter monatlicher Hausgeldvorschuss (gerundet):

Ihr neuer monatlicher Hausgeldvorschuss (gerundet):

davon Erhaltungsrücklagen-Vorauszahlungen:

832,00 € 700,00 € 📐 51,74 €

UDJEKT K-duremb.
Objekt Allo.
Objekt-Nr. Einheit Hag.
Kostenstelle 10 - PEFT.
W(()) durch
gepr. rechn. (4.0.2) durch
gepr. rechn. 19.423 durch.
Botrag
bezahlt am Betrag Betrag
Bank SPK Konto 1830871257
A ('.

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

Abrechnungsposten	Verteilt nach	2023	2023	Neuer Plar 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:	740	17.363,26 €	18.407,42 €	20.601,89 €
Summe Ausgaben		25.648,76 €	20.172,34 €	25.350,89 €
Erhaltungsrücklagen	2			
Rücklagen	Beitragsverpfl. 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 €