

Gewerbehalle (oder Festmietparkplatzhalle) im Herzen von Köln



von Schlapp Immobilien
Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit!
Schimmelhof 1, 54338 Schweich, Tel.: 06502 - 93 56 658
www.schlapp-immobilien.de E-Mail: info@schlapp-immobilien.de



Objekt-Nr. **VK000009**

Halle

Verkauf: **1.207.500 €**

Ansprechpartner:
Volker Kaltenberg
Telefon: 02251 7758404
Mobil: 0163 4943630

50672 Köln
Nordrhein-Westfalen

Baujahr	1904
Übernahme	nach Absprache

Gesamtfläche	1.050,00 m ²



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis liegt seitens des Anbieters noch nicht vor.

Bei der ca. 850 qm große Halle mit Nebenräumen (insges. 1050 qm) handelt es sich um eine massive Betonhalle (derzeit ohne Heizung und Wasser, entsprechende Anschlüsse an die Ölzentralheizung und den Wasserkreislauf des Hauptgebäudes wären baulich möglich), die aber eigentlich als Gewerbehalle eingetragen ist und auch als solche umgebaut und genutzt werden könnte. Je nach Nutzungsplanung ist auch der Einzug einer Zwischendecke und damit die Aufstockung auf 2 Geschosse aufgrund der Hallenhöhe durchaus denkbar, so dass die Gewerbefläche nahezu verdoppelt werden könnte. Derzeit wird die Halle als Parkhaus mit 37 fest vermietete Stellplätzen für PKW (bis 3.5 to.) genutzt. Diese Parkplätze sind über eine innere Zufahrtsrampe, die ebenfalls Teil des Verkaufspaketes ist, mit dem darunterliegenden Parkhaus verbunden, das ebenfalls kein öffentliches Parkhaus ist. Für das Durchfahrtsrecht durch diese Parkhausgemeinschaft (kein eingetragenes, sondern ein vereinbartes Durchfahrtsrecht) wird vereinbarungsgemäß monatlich ein Betrag von derzeit € 700,00 netto (Teilkosten sind steuerlich absetzbar) als Durchfahrtsgebühr nur auf die rein laufenden Kosten bezahlt. Bei beabsichtigter Nutzungsänderung durch den Käufer kann jeder Stellplatzvertrag mit einer Frist von 3 Monaten gekündigt werden.

Ausstattung

Massibetonhalle, seitlich unter dem Hallendach teilweise offen (zur Entlüftung der Autoabgase für die aktuelle Nutzung als PKW-Festmiethalle), einer Zufahrtsrampe vom darunterliegenden Parkhaus, der zum Kauf/Eigentumsumfang gehört, ein kleinen Lagerraum und einem großen Nebenraum, in dem sich die Schalt- und Steuerschränke, sowie die Pumpentechnik der Lüftungsanlage eines weiteren zum Gesamtkomplex gehörenden Nebengebäude befindet, in dem eine Discothek untergebracht ist. Dieser Nebenraum gehört von der Grundfläche her zum Teil zur Discothek, zum größeren Teil aber zur Industriehalle. Da dieser Raum vom Eigentümer der Halle nicht anderweitig gebutzt werden kann, zahlt der Eigentümer des Nachtclubs an den Eigentümer der Gewerbehalle eine monatliche Miete in Höhe von € 1.100,00 netto. Diese gerichtlich geregelte Vereinbarung einschließlich der Ertragsmiete ist Gegenstand des Kaufverkaufs. Zusammen mit den monatlichen Mieten für die 37 Stellplätze ergäbe sich damit eine monatliche Mieteinnahme von derzeit ca. € 5.540,-- netto. Für notwendige technischen Wartungen besteht ein separaten Zugang zum Nebenraum über eine innere Treppe im Hauptgebäude und eine separate Tür, so dass dies keine Beeinträchtigung für eine evtl. angeachte Nutzungsänderung der Halle darstellen würde.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Sonstiges

Von Schlapp Immobilien - Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit

Nutzen Sie die Kontaktmöglichkeit über dieses Exposé und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Ich werde mich umgehend mit Ihnen in Verbindung setzen und einen Termin vereinbaren.

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt

Volker Kaltenberg

Telefon: +49 (0)2251 - 77 58 404

Mobil: +49 (0)163 - 49 43 630

E-MAIL: www.schlapp-immobilien.de

E-MAIL: www.verkehrswert-ermitteln.de

www.facebook.com/von.schlapp.immobilien

www.twitter.com/von_schlapp

Hinweis zum Inhalt des Exposés:

Unser Exposé beruht auf den Angaben unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der im Exposé enthaltenen Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen. Die Flächenangaben im Exposé beruhen ebenfalls auf Angaben unserer Auftraggeber und sind unverbindlich.

Beim Kauf älterer Bestandsimmobilien ist es ratsam, vor Vertragsabschluss einen Fachmann / Sachverständigen hinzuzuziehen, da offene und versteckte Mängel, die auch dem Verkäufer oft nicht bekannt sind, nach dem Kauf zu erheblichen finanziellen Mehraufwendungen führen können.

Wir empfehlen Ihnen als Käufer daher, vor dem Kauf einer älteren Immobilie einen unabhängigen Sachverständigen hinzuzuziehen!

Ermitteln Sie kostenlos den Verkehrswert Ihrer Immobilie unter <http://www.verkehrswert-ermitteln.de>

ACHTUNG TIPPGEBER!

Sie kennen jemanden in der Familie, im Freundes- oder Bekanntenkreis, im Büro oder im Verein, der gerade seine Immobilie verkaufen möchte oder zumindest darüber nachdenkt?

Dieser Tipp kann sich für Sie auszahlen!

Sprechen Sie uns an!

Wir zahlen Ihnen eine überdurchschnittliche Prämie.

Lage

Das Objekt ist aufgrund seiner zentralen Lage in Kölner Innenstadt und der Tatsache, dass Gewerbeflächen dieser Größenordnung im weiteren Umkreis nicht vorhanden sind, sowie seiner potenziellen Erweiterungsmöglichkeiten für Investoren, die sich über den Kaufpreis hinaus eine entsprechende Um- und Erweiterungsinvestition vorstellen könnten, sehr interessant. Der geschätzte Verkaufspreis pro qm liegt im Vergleich zu Gewerbeflächen in umliegenden, wenn auch nicht so zentralen Lagen, sehr deutlich unter den dortigen ortsüblichen Marktpreisen, da hinsichtlich der Stellplätze eine alte Baulasteintragung vorliegt (die Stellplätze wurden vor vielen Jahren für die Errichtung eines anderen Gebäudes als Parkplätze eingetragen). Eine Änderung der derzeitigen Nutzung wäre daher mit entsprechenden Kosten verbunden, da der Anteil der Stellplätze, der nach neuer Prüfung und Berechnung, derzeit noch mit der Baulast belegt wäre, von der Stadt Köln abgelöst werden müsste (Kosten, vorbehaltlich einer genaueren aktuellen Prüfung, geschätzt auf € 150.000 bis 250.000 - lt. Verkäufer - dadurch würde sich der dem obigen Verkaufspreis zugrunde liegende Qm-Verkaufspreis von € 1.150,00 kalkulatorisch auf ca. € 1.400,00 indirekt erhöhen, läge damit aber immer noch deutlich unter den Qm-Verkaufspreisen in bereits nicht mehr so ganz vergleichbar zentralen Gewerbelagen wie etwa Köln-Ehrenfeld, wo die Qm-Preise bei ca. €

1.750,00 anstarten und bis weit über € 2.000,00 hinaus reichen). Trotz der sehr innerstädtischen Lage verfügt das Objekt über eine optimale Autobahnanbindung, da insbesondere die nächste Auffahrt zur A 57 nur wenige Fahrminuten entfernt ist. Das Objekt ist, wie in Köln üblich, hervorragend an die öffentlichen Nahverkehr angebunden (nächste Bushaltestelle ca. 1-2 Gehminuten entfernt).

Courtage

4,76% des Kaufpreises INKL. 19% MwSt.

Hinweis: Die Maklerprovision in Höhe von 4,76% inkl. 19% MwSt. errechnet sich durch 4% des Kaufpreises zzgl. 19% MwSt. und ist vom Käufer nach notarieller Beurkundung zu zahlen.

Exposé - Galerie



6 Blick vom Eingang entlang ob



9 Blick von der linken Hallenw

Exposé - Galerie



10 Blick schräg durch die Hall

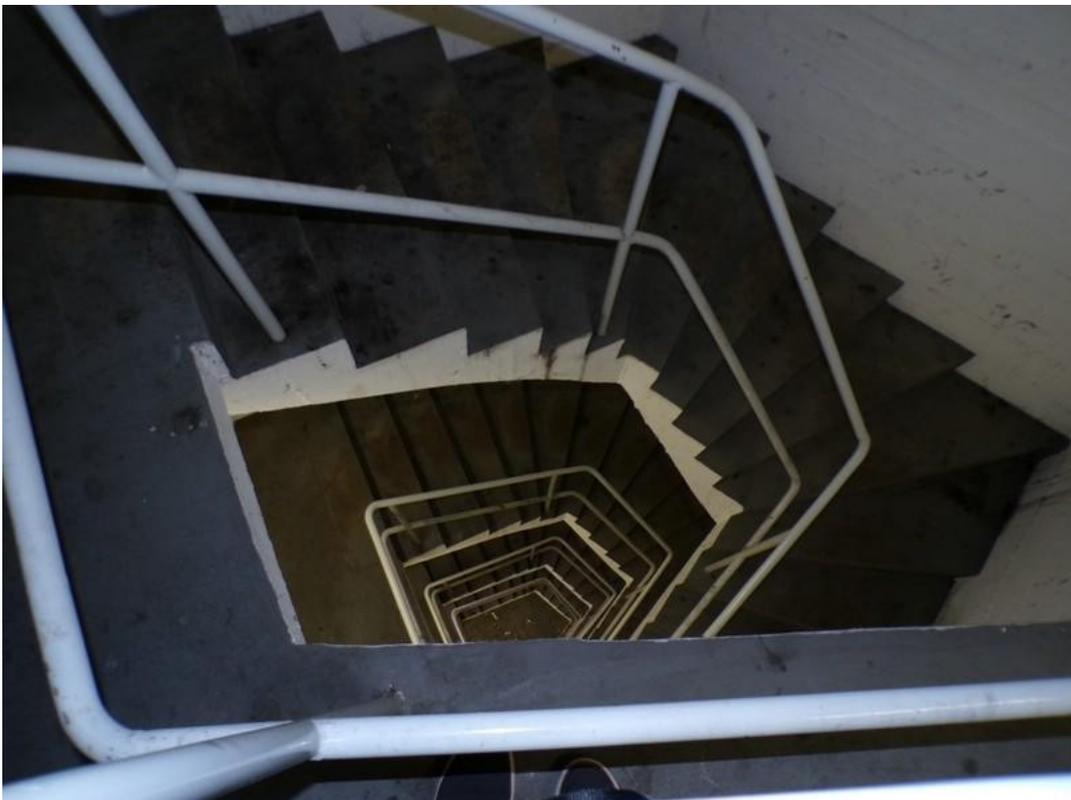


11 Blick auf die innere Zufahr

Exposé - Galerie



13a großer Nebenraum mit Lüftu



13d inneres Treppenhaus, Zuga

Exposé - Galerie



15a Halle von oben