Ihr Ansprechpartner:
Frau Simone Simon
mhi real estate solutions GmbH / Mitglied der mhi immobilien gruppe
Mariaweilerstraße 83a-c/85
52349 Düren

Tel.: + 49 (0) 2421 49163204
Mobil: +49 (0)152 / 336 544 27

E-Mail: s.simon@mhi-gruppe.de
Web: www.mhi-gruppe.de

Kapitalanlage mit Potenzial! Leerstehende Gewerbefläche in begehrter Lage der Kölner Neustadt-Süd – Jetzt Chancen nutzen!



Moltkestraße 32, 50674 Köln

Ihr Ansprechpartner:
Frau Simone Simon
mhi real estate solutions GmbH / Mitglied der mhi immobilien gruppe
Mariaweilerstraße 83a-c/85
52349 Düren

Tel.: + 49 (0) 2421 49163204
Mobil: +49 (0)152 / 336 544 27

E-Mail: s.simon@mhi-gruppe.de
Web: www.mhi-gruppe.de

externe Objnr	88GbR_Ob_08_TE2a_Ar1
Objektart	Büro/Praxen
Objekttyp	Praxisfläche
PLZ	50674
Ort	Köln
Land	Deutschland
Gesamtfläche	ca. 74,23 m^2
Bürofläche	ca. 74,23 m^2
Vermietbare Fläche	ca. 74,23 m^2
Verkaufsfläche	ca. 74,23 m^2
Ladenfläche	ca. 74,23 m^2
Gewerbefläche	ca. 74,23 m^2
Anzahl Gewerbeeinheiten	4
Kaufpreis	256.000,00 €
Provision	5,95 % inkl. 19 % Umsatzsteuer
Nettorendite	3,30%
Baujahr	1963
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	141,90 kWh/(m^2*a)
Energieausweis gültig bis	19.02.2028
Energieeffizienzklasse	E
wesentlicher Energieträger	Nahwärme
Boden	Laminat, Fliesen, Beton
Verfügbar ab (Text)	nach Vereinbarung
Vermietet	Ja
Gewerbliche Nutzung	Ja

Beschreibung

Diese Gewerbeeinheit mit 74,23m^2 im Erdgeschoss eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses in zentraler Lage von Köln steht zum Verkauf . Die Einheit Nr. 2a liegt hofseitig im hinteren Gebäudebereich (Erdgeschoss hinten links) und bietet eine ruhige, abgeschirmte Arbeitsatmosphäre bei gleichzeitig sehr guter innerstädtischer Anbindung.

Der Eigentümer hat sich bewusst dazu entschieden, die Gewerbefläche im Rahmen des Verkaufsprozesses aktuell nicht neu zu vermieten. Somit wird die Immobilie mieterfrei übergeben und bietet dem zukünftigen Eigentümer maximale Flexibilität bei der weiteren Nutzung.

Ob zur sofortigen Eigennutzung oder als attraktive Kapitalanlage mit individuellem Vermietungskonzept – hier stehen Ihnen vielfältige Möglichkeiten offen.

Sollten Sie die Gewerbefläche als Kapitalanlage erwerben und eine anschließende Vermietung wünschen, unterstützen wir Sie selbstverständlich gerne bei der Suche nach einem passenden und bonitätsstarken Mieter.

Die Gewerbeeinheit ist Teil einer Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) innerhalb eines Wohn- und Geschäftshauses mit insgesamt 31 Einheiten (4 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss sowie 28 Wohnungen) zuzüglich Tiefgarage. Die Verwaltung erfolgt durch eine professionelle Kölner Immobilienverwaltung.

Der Miteigentumsanteil beträgt 511/10.000. Das monatliche Hausgeld für 2026 liegt bei 276,00 €, davon etwa 103,00 € nicht umlagefähig, einschließlich rund 41,00 € Zuführung zur Erhaltungsrücklage.

Ihr Ansprechpartner:
Frau Simone Simon
mhi real estate solutions GmbH / Mitglied der mhi immobilien gruppe
Mariaweilerstraße 83a-c/85
52349 Düren

Tel.: + 49 (0) 2421 49163204
Mobil: +49 (0)152 / 336 544 27

E-Mail: s.simon@mhi-gruppe.de
Web: www.mhi-gruppe.de

Lage

Die Immobilie befindet sich in der Moltkestraße 32 im beliebten Kölner Stadtteil Neustadt-Süd (50674 Köln), einer der gefragtesten innerstädtischen Lagen mit hoher Wohn- und Geschäftsdichte.

Die Umgebung ist geprägt durch eine Mischung aus attraktiven Wohnhäusern, Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistungsbetrieben sowie medizinischen Einrichtungen. Dadurch besteht eine kontinuierlich hohe Frequenz an Passanten und potenzieller Kundschaft.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Mehrere Straßenbahn- und Buslinien sind fußläufig erreichbar und bieten eine schnelle Verbindung in die Kölner Innenstadt sowie zum Hauptbahnhof. Auch die Autobahnen A57, A1 und A4 sind in kurzer Zeit erreichbar.

Insgesamt handelt es sich um eine zentrale, etablierte und wertstabile Lage mit sehr guten Vermietungs- und Nutzungsperspektiven für gewerbliche Flächen.

Ausstattung Beschreibung

Die Gewerbeeinheit ist funktional und zweckmäßig für Büro- oder Praxisnutzung gestaltet und eignet sich insbesondere für beratende, therapeutische oder dienstleistungsorientierte Tätigkeiten.

Aufteilung:
– Drei Büroräume mit Größen zwischen ca. 20 m^2 und 29 m^2
– Unisex-WC

Die letzte Modernisierung erfolgte im Jahr 2007. Die Räume sind klar strukturiert, gut nutzbar und bieten durch ihre Größe flexible Gestaltungsmöglichkeiten für unterschiedliche Nutzungskonzepte.

Die Nebenkosten sind gemäß Betriebskostenverordnung umlagefähig, einschließlich der Verwaltungskosten.

Sonstige Angaben

Dies ist nur eine Auswahl unseres Angebotes. Weitere interessante Immobilien finden Sie auf unserer Internetseite unter www.mhi-gruppe.de

Bei ernsthaftem Interesse stellen wir Ihnen nach Unterzeichnung der Widerrufsbelehrung sowie des Objektnachweises und Vorlage eines geeigneten Bonitätsnachweises gerne weitere Unterlagen, einschließlich Wohnungsbilder, zur Verfügung. Alternativ kann ein strukturierter Online-Datenraum von uns freigeschaltet werden, über den Sie alle relevanten Objektunterlagen einsehen können.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ihr Ansprechpartner:
Frau Simone Simon
mhi real estate solutions GmbH / Mitglied der mhi immobilien gruppe
Mariaweilerstraße 83a-c/85
52349 Düren

Tel.: + 49 (0) 2421 49163204
Mobil: +49 (0)152 / 336 544 27

E-Mail: s.simon@mhi-gruppe.de
Web: www.mhi-gruppe.de

Bei Nachweis und erfolgreichem Abschluss eines notariellen Kaufvertrages ist vom Käufer eine Provision in Höhe von 5,95 % des beurkundeten Kaufpreises inklusive der aktuell gültigen Umsatzsteuer von 19 % zu zahlen. Die Provision ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällig.

Objekttitel

Kapitalanlage mit Potenzial! Leerstehende Gewerbefläche in begehrter Lage der Kölner Neustadt-Süd – Jetzt Chancen nutzen!

Rechtshinweis

Beachten Sie bitte, dass sämtliche Objektbeschreibungen, Objektinformationen und sonstige Angaben in diesem Immobilienangebot der mhi real estate solutions GmbH als Makler vom Auftraggeber, zum Teil aber auch von anderen Parteien oder Behörden, zur Verfügung gestellt wurden. Der Makler bemüht sich um richtige und vollständige Übermittlung der ihm zur Verfügung gestellten Informationen, übernimmt jedoch gegenüber den Interessenten keinerlei eigene Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit solcher Informationen. Schadensersatzansprüche sind gegenüber dem Makler mit Ausnahme von vorsätzlichen und grob fahrlässigem Verhalten ausgeschlossen. Eine Haftung des Maklers darüber hinaus ist auf die Höhe der zu erwartenden Provision beschränkt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Sämtliche Gespräche, Objektinnenbesichtigungen usw. sind ausschließlich über unser Büro zuführen. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.