

Ihr Ansprechpartner:
Frau Simone Simon
mhi real estate solutions GmbH / Mitglied der mhi immobilien gruppe
Mariaweyerstraße 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

Zentrale Kapitalanlage mit Stellplatz – vermietete Gewerbefläche in Köln-Neustadt-Süd



Moltkestraße 32, 50674 Köln

Beschreibung

externe Objnr

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	4
Gewerbereinheiten	
Kaufpreis	256.000,00 €
Stellplatzanzahl	1
Provision	5,95 % inkl. 19 % Umsatzsteuer
Nettorendite	3,30%
Baujahr	1963
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchs- ausweis
Endenergieverbrauch	141,90 kWh/(m ² *a)
Energieausweis gültig bis	19.02.2028
Energieeffizienz- klasse	E
wesentlicher Energieträger	Nahwärme
Boden	Laminat, Fliesen, Beton
Verfügbar ab (Text)	nach Vereinbarung
Vermietet	Ja
Gewerbliche Nutzung	Ja

88GbR_Ob_08_TE2a_Zum Verkauf steht eine vermietete Gewerbeeinheit im Erdgeschoss eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses in zentraler Lage von Köln. Die Einheit Nr. 2a liegt hofseitig im hinteren Gebäudebereich (Erdgeschoss hinten links) und bietet eine ruhige, abgeschirmte Arbeitsatmosphäre bei gleichzeitig sehr guter innerstädtischer Anbindung.

Die Nutzfläche beträgt 74,23 m². Ein besonderes Merkmal ist der eigene Außenstellplatz im Innenhof unmittelbar vor der Einheit, der komfortables Parken für Nutzer oder Besucher ermöglicht.

Die Fläche ist seit Januar 2023 an eine Beratungspraxis vermietet. Es besteht ein unbefristetes Mietverhältnis mit einer monatlichen Nettomiete von 700,00 € (9,43 €/m²) zuzüglich Heiz- und Nebenkosten; die Vermietung erfolgt umsatzsteuerfrei. Eine automatische Wertsicherung auf Basis des Verbraucherpreisindex für Deutschland ist vertraglich vereinbart.

Die Gewerbeeinheit ist Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft (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. Zum 31.12.2024 betrug die anteilige Rücklage dieser Einheit 756,01 € bei einer Gesamtrücklage von 15.430,00 €.

Das Gebäude wurde 1963 errichtet und fortlaufend modernisiert. Es befindet sich in gepflegtem Zustand und wird über Fernwärme beheizt. Der Energieausweis ist bis zum 19.02.2028 gültig und weist einen Endenergieverbrauch von 141,9 kWh/(m²·a), Energieklasse E, aus.

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 m² und 29 m²
- 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.

Der separate Zugang über den Innenhof sowie der unmittelbar zugeordnete Außenstellplatz stellen einen besonderen Komfortfaktor dar und erhöhen die Alltagstauglichkeit der Fläche erheblich.

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!

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

Zentrale Kapitalanlage mit Stellplatz – vermietete Gewerbefläche in Köln-Neustadt-Süd

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 zu führen. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.