



# Agnesviertel - Langfristig vermietetes Ladenlokal

Objekt: NS2024151





## Objektbeschreibung

Attraktives Ladenlokal mit 3 Tiefgaragenstellplätze auf der Neusser Str. im Kölner Agnesviertel.

Die ca. 416 m<sup>2</sup> große Verkaufsfläche ist bereits seit dem 01.01.2011 an TEDI vermietet. Im Januar 2012 wurde der Mietvertrag um 5 Jahre bis zum 31.01.2026 verlängert.

Der Mieter möchte auch in Zukunft an dem Standort festhalten und hat 2 x 2 Jahre Option nach dem 31.01.2026 vereinbart .

TEDI hat aus Eigenmitteln kürzlich 30.000 e in das Ladenlokal investiert.

JNKM IST: 52.899,96 €

JNKM IST: 48.120,00 € ( Gewerbe)

JNKM IST: 3.780,00 € (1 Lagerraum, 3 Tiefgaragenstellplätze)

## Ausstattung

- Große Schaufensterfront
- 3 Tiefgaragenstellplätze (vermietet)
- 1 Lagerraum (vermietet)
- Nebenräume
- Personalräume
- Damen- und Herrentoilette
- Fliesenboden
- Gas-Zentralheizung
- Deckenbelichtungssystem

## Lage

Das linksrheinische Agnesviertel liegt in Köln Neustadt-Nord.

Das Wohn- und Geschäftshaus steht in zentraler, werbewirksamer Lage der Neusser Straße.

Der nächste Autobahnanschluss (A3, A57 und A4) ist in wenigen Fahrminuten zu erreichen.



## Sonstige Angaben

Die Käufer-Provision beträgt 4 % vom Kaufpreis zzgl. der gesetzlich gültigen MwSt. Die Provision ist verdient und fällig mit notarieller Beurkundung.

Alle Angaben und Daten wie Maße und Zustand des Objektes wurden uns vom jeweiligen Eigentümer/Verkäufer bekannt gegeben. Eine Haftung für die Gewähr und Richtigkeit wird jedoch nicht übernommen. Das Angebot ist freibleibend. Irrtum und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

## Objektdatenübersicht

Objektnummer	NS2024151
Objektyp	Ladenlokal
PLZ	50670
Ort	Köln / Neustadt-Nord
Etage	EG
Gesamtfläche	ca. 416 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche	ca. 416 m <sup>2</sup>
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Gäste WC	Ja
Ausstattungsqualität	Normal
Baujahr	1984
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	98 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	23.07.2028
Baujahr lt. Energieausweis	1984
wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Kaufpreis	1.200.000,00 €
Außen-Provision	4% zzgl. der gesetzlich gültigen MwSt.



## Ihre Ansprechpartnerin



Frau Nadja Schwinning  
ImmoCenterKoeln  
Aachener Str. 402  
50933 Köln

E-Mail: [n.schwinning@immocenterkoeln.de](mailto:n.schwinning@immocenterkoeln.de)

Web: [www.immocenterkoeln.de](http://www.immocenterkoeln.de)

### Rechtshinweis

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. Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr.