Vermietetes Geschäftshaus in zentraler Lage von Erftstadt-Lechenich! (NG 5099)



Ihr Ansprechpartner
Nicolas Gerth

ZEIT & WERT Immobilien
Dieselstr. 14
D-50374 Erftstadt

Telefon: 02235 - 92 92 60
Fax: 02235 - 92 92 65
eMail: anfrage@zeitundwert.de



Kaufpreis	970.000,- €	**Miete***	
Baujahr	1930	**Nebenkosten**	
Wohnfläche		**Zimmer**	12
Nutzfläche		**Grundstück**	809 m²
Garage/Stellplatz		**Provision**	4.76 %

AUFTEILUNG
EG: Eingangsbereich, Aufenthaltsbereich mit Theke, Küche, Saal, Garderobe/Umkleide, WC-Anlagen Damen/Herren, Mitarbeiterdusche, Vorrats- und Abstellraum, Treppenhaus

OG: zwei Säle, Aufenthaltsraum, zwei Garderoben/Umkleiden, WC-Anlagen Damen/Herren, Fitness-/Geräteraum, Abstellraum, Balkon

KG (Teilunterkellerung): Heizungsraum, Hausanschlüsse, Getränke- und Lagerräume, Kühlhaus

Nebengebäude (eingeschossig): straßenseitiges Betreiberbüro mit WC, WC-/Duschanlagen Damen/Herren (vom Hof zugänglich), Lager- und Geräteräume, zwei Garagen

Außen: überdachte Hofdurchfahrt, gepflasterter Innenhof mit Kfz-Außenstellplätzen, Einfriedung durch Mauer

DG Vorderhaus: begehbar, nicht ausgebaut

BESCHREIBUNG
Das in massiver Bauweise errichtete Ensemble besteht aus einem zweigeschossigen, teilunterkellerten Vorderhaus mit Satteldach, einem zweigeschossigen Anbau mit Pultdach aus dem Jahr 2004 sowie einem eingeschossigen Nebengebäude. Die freundlich verputzte und gestrichene Fassade mit abgesetztem Sockel gibt eine gelungene erste Visitenkarte ab.

Über die überdachte Hofdurchfahrt gelangen Sie in den gepflasterten Innenhof. Dieser bietet Platz für Kfz-Außenstellplätze und wird von einer Mauer eingefriedet, hinter der sich eine Reihe hoher Zypressen erhebt ? ein ruhiger, geschützter Ort mitten im Ortskern.

Der moderne Eingangsbereich mit Aluminium-Glastür empfängt Ihre Besucher hell und offen. Von hier aus erreichen Sie den gemütlichen Aufenthaltsbereich mit Lounge-Sesseln und einer großzügigen Theke. Eine angrenzende Küche sorgt für eine unkomplizierte Bewirtung mit Getränken.

Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der ca. 75 m² große Saal. Mit seinem hochwertigen Parkettboden, verspiegelten Wänden und einer breiten Fensterfront mit Flügeltüren zum Innenhof präsentiert er sich hell, großzügig und vielseitig nutzbar.

Garderobe, getrennte WC-Anlagen für Damen und Herren, eine Mitarbeiterdusche sowie Vorrats- und Abstellfläche in der Küche vervollständigen diese Ebene.

Eine Etage höher: Das Obergeschoss erreichen Sie über ein repräsentatives Treppenhaus mit Natursteinbelag, Edelstahlgeländer und hoher Fensterfront.

Hier erwarten Sie zwei weitere Säle mit ca. 66 m² und ca. 76 m². Beide überzeugen mit großen Fensterflächen, Spiegelwänden und abgehängten Decken mit integrierter Beleuchtung. Außenjalousien sorgen auch an sonnigen Tagen für ein angenehmes Raumklima. Ein Saal bietet zudem den Zugang zum Balkon des Anbaus.

Ein zweiter Aufenthaltsraum mit Theke lädt zum Verweilen ein. Zwei Garderoben, getrennte WC-Anlagen, ein Geräteraum und ein Abstellraum runden das Obergeschoss ab.

Im straßenseitigen Nebengebäude befindet sich das renovierte Betreiberbüro mit eigenem WC - ideal als Empfang oder Verwaltung. Im Mitteltrakt schließen sich vom Hof zugängliche WC- und Duschanlagen sowie Lagerräume an.

Abgerundet wird dieses besondere Gewerbeobjekt durch zwei Garagen mit elektrischem Torantrieb, einen begehbaren Dachboden sowie Keller- und Lagerflächen für Getränke, Technik und Material.

Vermietungssituation und Nutzungsmöglichkeiten

Das gesamte Objekt ist an einen langjährigen gewerblichen Ankermieter vermietet, der die Flächen selbst betreibt. Der Mietvertrag besteht seit dem 01.04.2022 und verlängert sich jeweils um drei Jahre, sofern er nicht mindestens sechs Monate vor Ablauf gekündigt wird. Der Mieter beabsichtigt, das Mietverhältnis langfristig fortzuführen.

Die Miete ist an den Verbraucherpreisindex gekoppelt und liegt seit Oktober 2024 bei 4.950 ? netto kalt monatlich (59.400 ? p. a.).

Beim Kaufpreis von 970.000 ? entspricht dies dem ca. 16,3-Fachen der Jahresnettokaltmiete bzw. einer Bruttoanfangsrendite von ca. 6,1 %.

Zusätzlich erwirtschaftet die im Kaufpreis enthaltene Photovoltaikanlage eine gesetzlich garantierte Einspeisevergütung von durchschnittlich ca. 6.485 ? netto p. a. bis März 2032; inklusive dieser Erträge liegt die Bruttorendite bei ca. 6,8 %.

Nutzungsmöglichkeiten

Das Grundstück liegt im Flächennutzungsplan in einer gemischten Baufläche; ein Bebauungsplan besteht nicht, Vorhaben richten sich nach § 34 BauGB. Laut Gutachten eignet sich die Lage grundsätzlich für nahezu alle Arten von Gewerbe, etwa Einzelhandel, Praxis- oder Büronutzung.

Die offenen Säle mit Spiegelwänden und Parkett- bzw. Laminatböden bieten sich darüber hinaus an für:

? Kurs- und Schulungsangebote, z. B. Musik-, Sprach- oder Kunstschulen
? Fitness-, Yoga-, Pilates- oder Kampfsportstudios
? Physiotherapie und Gesundheitskurse
? Seminar-, Schulungs- und Veranstaltungsräume

Eine Nutzungsänderung bedarf ggf. einer behördlichen Genehmigung.

AUSSTATTUNG
Fenster: Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung (2- bzw. 3-fach), Fensterbänke innen aus Naturstein, Außenjalousien an den Sälen (2016/2017).

MODERNISIERUNGEN
In den Jahren ca. 2003 bis 2008 wurde das Gebäude umfassend saniert, um den Anbau erweitert und modernisiert. Seitdem wurde kontinuierlich in den Erhalt investiert:

? ca. 2003?2008: umfassende Sanierung und Modernisierung, Neubau des zweigeschossigen Anbaus (ca. 2004)
? 2012: Dach Haupthaus neu mit Aufdachdämmung inkl. Photovoltaikanlage (ca. 80.000 ?)
? 2014: Hofmauer zum Nachbarn, Garagenwand und Teile der Garagenbodenplatte erneuert (ca. 15.000 ?)
? 2015: Saal 3 komplett renoviert (neuer Boden, gedämmte Kassettendecke, neue Spiegel); Saal 1 + 2 teilweise neue Spiegel, neue Sessel in den Sitzbereichen
? 2016: Flure zu den Sälen neu gestrichen; Außenbeschattung Saal 2 (ca. 6.000 ?)
? 2017: Außenbeschattung Saal 1 (ca. 5.000 ?)
? 2018: Heizungskeller renoviert, Öltank entfernt, Raum gefliest und neu verputzt, neue Gas-Brennwerttherme (ca. 15.000 ?)
? 2019: Eingangsbereich/Treppenhaus mit Verkieselung und Spezialputz trockengelegt; Saal 3 neuer Boden inkl. Instandsetzung des Unterbodens
? 2020: Büro komplett renoviert (neuer Putz, Schalter, Steckdosen, Kabelkanäle); Saal 1 und Lounge-Bereich neu gestrichen
? 2021: neue Bürotür mit VSG-Glas; Flurwand sowie Risse im Mauerwerk zum Hof instandgesetzt
? 2022: Boden inkl. Unterkonstruktion im Durchgang OG/Altbau erneuert; Stromzählerkasten sowie Telefon- und Internetanlage aus dem Keller in den Treppenabgang hochgelegt (ca. 12.000 ?)
? 2023: Abdichtungsarbeiten am Dach (ca. 1.430 ?)
? 2025: Wände im Akten- und Heizungskeller sowie Treppenabgang instandgesetzt; Sitzbereich und ehemalige Bar an Saal 3 kernsaniert mit neuem Boden und Dämmung
? 2026: Riss an der rückwärtigen Garagenwand geschlossen, Betonbalken gegossen, Garagentor instandgesetzt (ca. 6.000 ?)

FAZIT
Das gepflegte Geschäftshaus richtet sich an Kapitalanleger, die Wert legen auf eine vermietete Gewerbeimmobilie mit indexgesicherten Mieteinnahmen, laufend modernisierter Substanz und ohne Sanierungsstau.

Mit drei großzügigen Sälen, zwei Lounge-Bereichen, eigenem Innenhof, Stellplätzen und Garagen bietet das Objekt

zudem eine flexible Grundlage für vielfältige Nutzungskonzepte ? heute und in Zukunft.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von dem Potenzial dieser besonderen Immobilie begeistern. Gerne stellen wir Ihnen vorab weitere Unterlagen zur Verfügung.

SONSTIGE ANGABEN
Hinweis zum Kellergeschoss:

Laut Sachverständigengutachten bestehen im teilunterkellerten Vorderhaus bauart- und altersbedingte, geringfügige Feuchteerscheinungen im Sohlen-, Sockel- und Wandbereich sowie im Bereich des Treppenhauses.

Abdichtungsmaßnahmen wurden bereits durchgeführt. Für eine reine Kellernutzung empfiehlt der Gutachter, die betroffenen Stellen punktuell mit Sanierputz bzw. Verkieselungsmaßnahmen zu behandeln.

Zentrale, gut sichtbare Geschäftslage am Rand des Lechenicher Ortskerns, direkt an einer stark frequentierten Ortsdurchgangsstraße.

Erftstadt (ca. 52.500 Einwohner) gehört dank seiner wald- und seenreichen Umgebung zu den begehrtesten Wohn- und Gewerbestandorten an der südwestlichen Peripherie Kölns. Der Stadtteil Lechenich zählt rund 11.250 Einwohner.

Das hübsche Schloss-Städtchen Lechenich lädt mit seiner historischen Altstadt, dem Marktplatz mit altem Rathaus und vielseitiger Außengastronomie zum Bummeln ein. Die Altstadt erreichen Sie in wenigen Gehminuten.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte und eine Bushaltestelle befinden sich in fußläufiger Entfernung. Die stark frequentierte Ortsdurchgangsstraße sorgt für eine hohe Sichtbarkeit; Parkmöglichkeiten bestehen zusätzlich am Straßenrand.

Über die nahe Anschlussstelle Erftstadt sind die Autobahnen A 1 und A 61 schnell erreicht, ebenso die Bundesstraßen B 265 und B 477. Der Bahnhof Erftstadt-Liblar bietet Regionalverbindungen nach Köln; die Flughäfen Köln/Bonn und Düsseldorf sind gut angebunden.

Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

Objektbilder













Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

Impressum

ZEIT & WERT Immobilien Maklersocietät GmbH
Dieselstr. 14
D-50374 Erftstadt

Tel.: +49 (0) 2235 / 929260
Fax: +49 (0) 2235 / 929265
eMail: impressum@zeitundwert.de

Geschäftsführung: Dipl.-Oec. Sybille Gerth

USt-ID: DE160848705
Handelsregister: HRB 44235
Amtsgericht Köln

Gewerberlaubnis gem. §34c GewO wurde erteilt durch
Erftkreis - Der Landrat
Willy-Brandt-Platz 1
D-50126 Bergheim

Bitte beachten Sie unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen (https://zeitundwert.de/kontakt/AGB), die Grundlage dieses Angebots sind. Flächen- und Maßangaben sind ca.-Werte.