

# Rarität - direkt am Rhein - Interessante Kapitalanlage mit öffentlicher Hand als Mieter



50735 Köln

Vermietbare Fläche: 460,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.390.000,00 EUR  
Scout-ID: 72302095



**Ihr Ansprechpartner:**

Dachmanagement & Service Ltd.  
Frau Karin Neulinger

E-Mail: [k.neulinger@dachmanagement.de](mailto:k.neulinger@dachmanagement.de)

Mobil: +49 178 2118040

Fax: +49 8121 2574050

Web:

<http://www.funktionierende-Kapitalanlagen.de>

Objektart:	Gewerbeeinheit
Gewerbefläche ca:	460,00 m <sup>2</sup>
Sonstige Fläche ca.:	800,00 m <sup>2</sup>
Heizungsart:	Etagenheizung
Wesentliche Energieträger:	Strom
Objektzustand:	Modernisiert
Baujahr:	1973
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2010

Mieteinnahmen p.a. (Soll):	82.441,00 EUR
Mieteinnahmen p.a. (Ist) :	82.441,00 EUR
Betriebskosten umgelegt:	11.362,00 EUR
Nicht umgelegte Kosten:	3.773,00 EUR
Provision für Käufer:	3,57% incl. MwSt.

# Rarität - direkt am Rhein - Interessante Kapitalanlage mit öffentlicher Hand als Mieter



50735 Köln

Vermietbare Fläche: 460,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.390.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

- Kindertagesstätte (Sondereigentum) in einmaliger Rheinlage
- Die Bauweise und Ausstattung entsprechen den heutigen Anforderungen und Ansprüchen auf höchstem Niveau.
- Mieter ist seit vielen Jahrzehnten die Stadt Köln mit einem Staffel-Mietvertrag welcher bis Ende 2025 läuft und anschließender Verlängerungsoption.
- Es besteht aber auch die Möglichkeit die Räumlichkeiten in Büro´s oder Wohnungen umzunutzen.

## Ausstattung:

Die Räumlichkeiten umfassen: Windfang, Flur, Gymnastikraum, Gruppenraum 1, Materialraum, Gardarobe, Abstellraum, Kindertoiletten 1, Personaltoilette, Kindertoiletten 2, Besuchertoilette, Gardarobe, Spielzimmer, Büro der Kita-Leitung, Ruheraum, kl. Gruppenraum 2, gr. Gruppenraum 2, Küche u. Personalbüro.

Alle Räume bis auf den Ruheraum werden zentral über den Flur erreicht.

Der bauliche Zustand der Tagesstätte ist aufgrund ständiger Unterhaltung und weitreichender Erneuerung sehr gut.

Zwischen 2010 u. 2012 wurde die Kita umfangreich saniert.

Folgende Außenanlagen gibt es dazu:

- 2 Terrassen, Spielplatz u. Gartenanlage

## Lage:

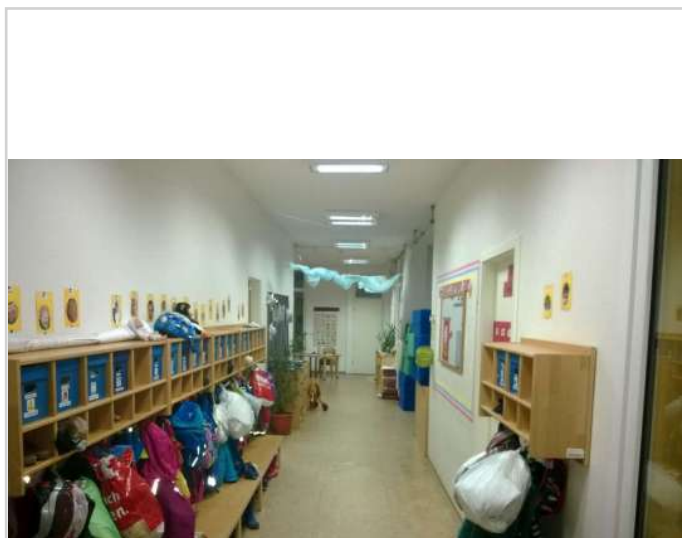
Stadtteil Riehl - gehört zu den bevorzugten Kölner Wohnvierteln.

Auf der Westseite des Grundstücks gibt es zwischen der Wohnlage und dem Rhein bzw. den Rheinwiesen keinen trennenden Verkehrsweg, das Grundrück liegt praktisch direkt am Rhein in einer verkehrlichen "Insellage". Der Rheinblick und der Fernblick auf das Stadtpanorama sind UNVERBAUBAR!

## Sonstiges:

Objekte dieser Art sind äußerst selten bzw. eine Rarität in Köln.

Wir bitten um Verständnis, dass nur vollständig ausgefüllte Anfragen mit Kontaktdaten und Telefonnummern bearbeitet werden können.



Flurbereich



Ansicht Gruppenraum

# Rarität - direkt am Rhein - Interessante Kapitalanlage mit öffentlicher Hand als Mieter



50735 Köln

Vermietbare Fläche:

460,00 m<sup>2</sup>

Kaufpreis:

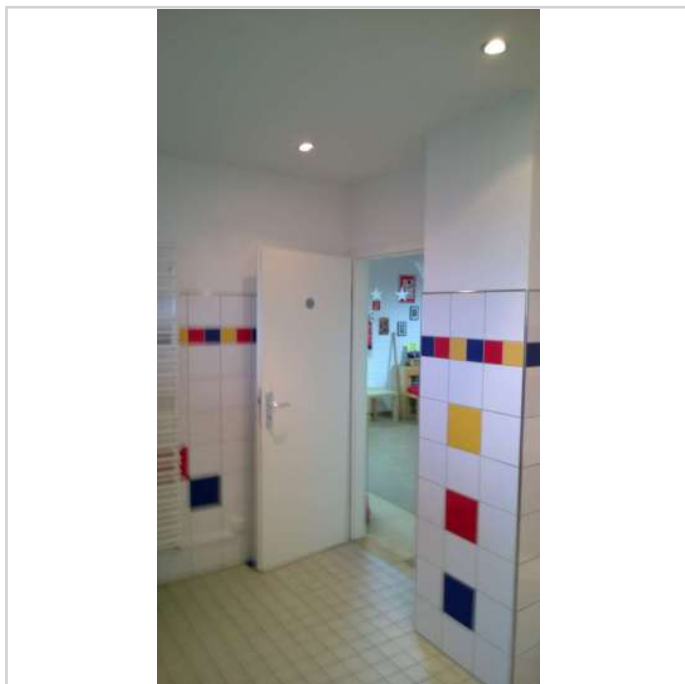
1.390.000,00 EUR



Ansicht Ruheraum



Ansicht Toilette/Waschraum



Bild

# Rarität - direkt am Rhein - Interessante Kapitalanlage mit öffentlicher Hand als Mieter



50735 Köln

Vermietbare Fläche: 460,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.390.000,00 EUR

