



**Kapitalanlage im Herzen Siegburgs  
mit langfristigen Mietvertrag**  
Siegburg, Kein bürotyp



Zimmer  
**3**



Kaufpreis  
**639.000 €**

## Objektdetails

### Preise

Kaufpreis	639.000 €
Käuferprovision	5,95 % (inkl. MwSt.)
Mieteinnahmen	36.120,00
Mieteinnahmen (soll)	40.920,00
Hausgeld	600,00
Nettorendite	6,40

### Ausstattung

Heizung	Gas
Stellplatzart	Tiefgarage
Gartennutzung	Nein
Bodenbeläge	Estrich

Bauweise	Massiv
Dachform	Satteldach
<b>Flächen</b>	
Gesamtfläche	303
Anzahl Zimmer	3.0
Anzahl Stellplätze	12
<b>Zustand</b>	
Baujahr	1996
Zustand	Gepflegt
<b>Sonstiges</b>	
Objektnummer	131874NW
Objekt-ID	FIO-10517135950
Anbieter-ID	152700

## Objektbeschreibung

Die 303 Quadratmeter große ansprechende Gewerbeeinheit, befindet sich im Herzen Siegburgs und wurde vor kurzem langfristig an ein junges Unternehmen, mit Wachstumspotential, vermietet. Für die mittelfristige und langfristige Planung des jetzigen Unternehmens, ist die Anmietung der restlichen, 5 vermieteten Stellplätze geplant. Zu der Gewerbeeinheit sind bauplanungsrechtlich, insgesamt 12 Tiefgaragenstellplätze zugehörig, wovon 7 an den aktuellen Mieter vermietet sind und der jetzige Eigentümer die restlichen 5 Stellplätze freihändig vermietet hat. Zu den Stellplätzen, sei erwähnt, dass es sich um Duplex-Anlagen handelt, welche auch gewahrt werden müssen.

Insgesamt erwirtschaften Sie mit dem langfristigen Gewerberaummietvertrag und den restlichen 5 frei vermieteten Stellplätzen 40.920,-EUR netto kalt.

Was sollte noch erwähnt werden? In der gesamten Gewerbeeinheit wurde KAT6 verlegt, was eine zukünftige Nutzung als offenes Büro, oder die Anbringung von Kameras denkbar macht. Kurzum eine ideale Kapitalanlage, für Einsteiger und erfahrene Investoren, welche auf Grund Ihrer Lage zukünftig nur noch attraktiver wird und die einen tatsächlichen Ist- Faktor (inklusive Kaufnebenkosten) von 17,4 bietet.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich gerne telefonisch unter der 0170 / 4661606 und wir besprechen das weitere Vorgehen

## Beschreibung Ausstattung

- Sehr gute Lage
- langfristiger Mieter
- Werbewirksame Fensterfront
- 12 Tiefgaragenstellplätze
- Empore
- Atrium
- Getrennte WC Anlagen
- Fußbodenheizung
- Teeküche

## sonstige Angaben

Die Provision in Höhe von 5,95% auf den Kaufpreis inkl. gesetzlicher MwSt. ist bei notariellem Vertragsabschluss fällig und vom Käufer an die LBS Immobilien GmbH zu zahlen. Der Maklervertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf Basis des Immobilien-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Zusendung eines Exposés ist nur unter Angabe der vollständigen Adresse und Tel.-Nr. möglich. VERBRAUCHERINFO 1. Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Courtagezahlungspflicht des Kunden 2. Unternehmer, Anschrift, Beschwerdeadressat LBSi NordWest, Himmelreichallee 40, 48149 Münster, Tel: 0251/973233-997, eMail: info@lbsi-nordwest.de GF: Roland Hustert, Helmut Steinkamp 3. Es besteht ein Widerrufsrecht 4. Weitere Infos: verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de

### Objektbilder



Empore



Büro



Eingangsbereich



Gewerbeeinheit



Teeküche



Atrium



Tiefgarage



Straßenansicht



## Energiepass

Gültig bis	14.08.2024
Primär Energieträger	Gas
Wertklasse	E
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Baujahr lt. Energieausweis	1992
Ausstellungsdatum	14.08.2014
Gebäudeart	Wohngebäude

## Beschreibung Lage



Diese in zentraler Lage liegende Kapitalanlage mit einer Gesamtfläche von ca. 303 Quadratmetern befindet sich in der idyllischen Gemeinde Siegburg im schönen Rhein-Sieg-Kreis.

Die langfristig vermietete Gewerbeeinheit befindet sich in einem zweigeschossigen Wohnhaus, welches sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Straße befindet. Das Objekt liegt im Kerngebiet, welches hervorragend für die jetzige Mieter geeignet ist, da von hier aus die Fahrzeuge schnell in allen Richtungen unterwegs sind.

Kurzum eine ideale Kapitalanlage, für Einsteiger und erfahrene Investoren, welche auf Grund Ihrer Lage zukünftig nur noch attraktiver wird und die einen tatsächlichen Ist- Faktor (inklusive Kaufnebenkosten) von 17,4 bietet.

Ihr Ansprechpartner  
**Gordon Rädcl**  
Immobilienberater

Telefon: 02291 92350