

1012



Werkstatt/Lager, Büros und 2 Wohnungen zum Verkauf in Troisdorf-Bergheim

Glockenstraße 80
53844 Troisdorf



Daten im Überblick

Objektnummer **1012**
 Objekttyp **Spezialgewerbe**
 Objektart **Spezialobjekt**
 Baujahr **1989/1993 Wohnungen**
 Zustand **gepflegt**
 Verfügbar ab **01.01.2025**
 Zimmer
 Bodenbelag **Fliesen, Beton, Teppichboden, Ohne Bodenbelag**
 Schlafzimmer **Stück**
 Badezimmer **Stück / Dusche, Wanne**
 Wohnfläche **ca. m²**
 Nutzfläche **ca. 1.080 m²**
 Balkon/Terrasse **ca. m²**
 Stellplatz **14 Stück**

Highlights

Abstellraum Garten Einbauküche Balkon/Terrasse Gäste-WC

Objektbeschreibung

Die hier angebotene, vollständig vermietete, Gewerbeimmobilie mit 2 zusätzlichen Wohneinheiten, steht ab dem 01.01.2025 zum Verkauf bereit.

Die Gewerbehalle und der Büroteil wurden im Jahr 1989 erbaut. Die vermietete Fläche beläuft sich hier auf insgesamt ca. 865 m². Die Halle/Werkstatt im Erdgeschoss, mit einem Büro, ist ca. 546 m² groß und der Büroteil im 1. Obergeschoss ca. 319 m².

Ein Großteil der Büroeinheit im Obergeschoss kann, je nach Verwendungsmöglichkeiten des neuen Eigentümers, entfernt werden, damit man die gesamte Deckenhöhe der Halle besser nutzen kann.

Die Hallen als auch die Büros können in Zukunft vom neuen Eigentümer individuell geteilt werden. Über eine Vermietung mehrerer kleiner Einheiten kann ebenfalls nachgedacht werden.

Im oberen Teil der Immobilie befinden sich Toiletten, sowie Gemeinschaftsräume, ein Umkleideraum und weitere Abstellräumlichkeiten.

Die beiden Hallen können miteinander verbunden werden.

Die gesamte Büroeinheit kann mit Rigipswänden in jeglicher Form

Energieangaben

Energieausweis vorhanden? **ja**
 Energieausweistyp **Verbrauchsausweis**
 Energieeffizienzklasse **C**
 Energieverbrauchskennwert **kWh/(m²*a)**
 Ausstellungsdatum **28.11.2023**
 Primärer Energieträger **Gas**
 Baujahr Anlagentechnik 2001

Kosten

Kaufpreis **1.575.000 €**
 Käuferprovision
 Provisionshinweis **Die Provision ist nach Abschluss der Beurkundung fällig. 4 % zzgl. 19 % MwSt. vom beurkundeten Kaufpreis.**

Ausstattung

Heizung: Gaszentralheizung, Warmwasser über Durchlauferhitzer
 Fenster: Alufenster u. Kunststofffenster doppelverglast aus verschiedenen Baujahren.
 Fassade: Verputzt
 Elektrik: Aus verschiedenen Baujahren
 Bäder: Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Toilettenanlagen in der Halle
 Dach: Flachdach
 2 Rolll Tore an den beiden EG Gewerbehallen

1012

aufgeteilt werden.

Die beiden Wohnungen im benachbarten Gebäude sind im Jahr 1993 erbaut worden. Im Erdgeschoss finden Sie eine ca. 75 m² große Wohnung mit 3 Zimmern. Im 1. Obergeschoss befindet sich eine 4 Zimmer Wohnung mit ca. 140 m² Wohnfläche und einer Loggia.

Jahresnettokaltmiete Büro/Werkstatt (IST): € 72.222,00 / Jahr

Jahresnettokaltmiete Wohnungen (IST): € 21.600,00 / Jahr

Die Mieten können nach der Übernahme der Immobilie korrigiert, beziehungsweise an den Immobilienmarkt angepasst werden.





Lagebeschreibung

Das Industriegebiet Bergheim ist seit Jahrzehnten ein guter Standort mit einer sehr guten Anbindung an die Orte Köln und Bonn. Durch die, vor einigen Jahren entstandene Umgehungsstraße EL332, ist es in wenigen Minuten möglich die Flughafenautobahn A56 zu erreichen. Von dort aus erreicht man in nur 15 Minuten die Autobahnen A3/A4 oder aber auch über Bonn die Autobahnen A555 oder aber auch Richtung Brühl/Meckenheim/Koblenz.

Direkt vor der Türe des hier angebotenen Objektes liegt eine Bushaltestelle. Die Verbindung ist in Richtung Siegburg und Köln-Porz ausgerichtet.

Infrastrukturell gibt es in Troisdorf-Bergheim nahezu alles was man zum Leben benötigt. Ärzte, Kindergärten, Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten.

Fahrzeiten

Fußweg zu ÖPNV **ca. 1 Min.**

Fahrzeit nächste Autobahn **ca. 5 Min.**

Fahrzeit nächster Hbf **ca. 10 Min.**

Fahrzeit nächster Flughafen **ca. 20 Min.**

Sonstiges

Alle in diesem Angebot enthaltenen Angaben, Abmessungen und Preisangaben sind ohne Gewähr und beruhen ausschließlich auf Angaben des Verkäufers oder eines Dritten. Wir übernehmen keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Die hier angebotene Immobilie stellt lediglich einen Auszug aus meinem Immobilienportfolio dar. Dieses und weitere Immobilienangebote finden Sie auf meiner Homepage unter www.tillerimmobilien.de

Haben Sie Interesse an diesem oder anderen Objekt? Dann melden Sie sich bei mir:

Tiller Immobilien e.K.
Wilhelm-Hamacher-Platz 27
53840 Troisdorf

01573-9416166

Bilder



Außenansicht



Außenansicht



IMG_9333

1012



IMG_9334



IMG_9338

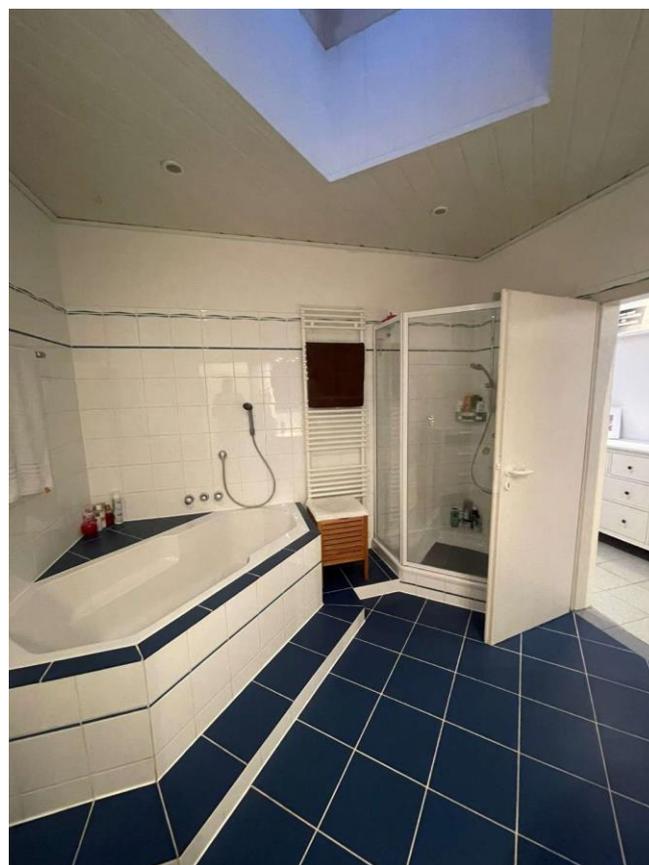


IMG_9340

1012



IMG_9344



Vollbad mit Wanne und Dusche

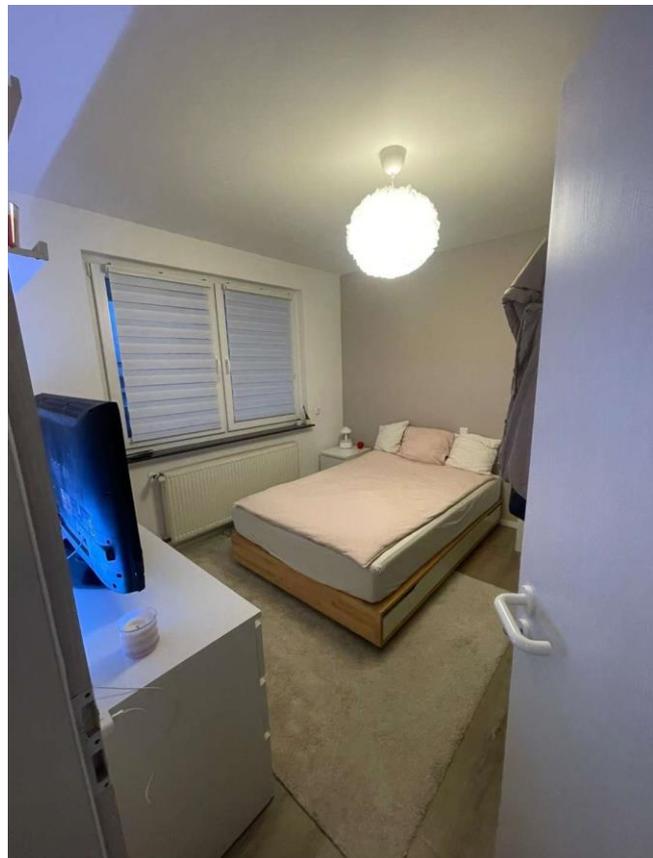


Gäste-WC

1012



Wohnzimmer mit Kamin

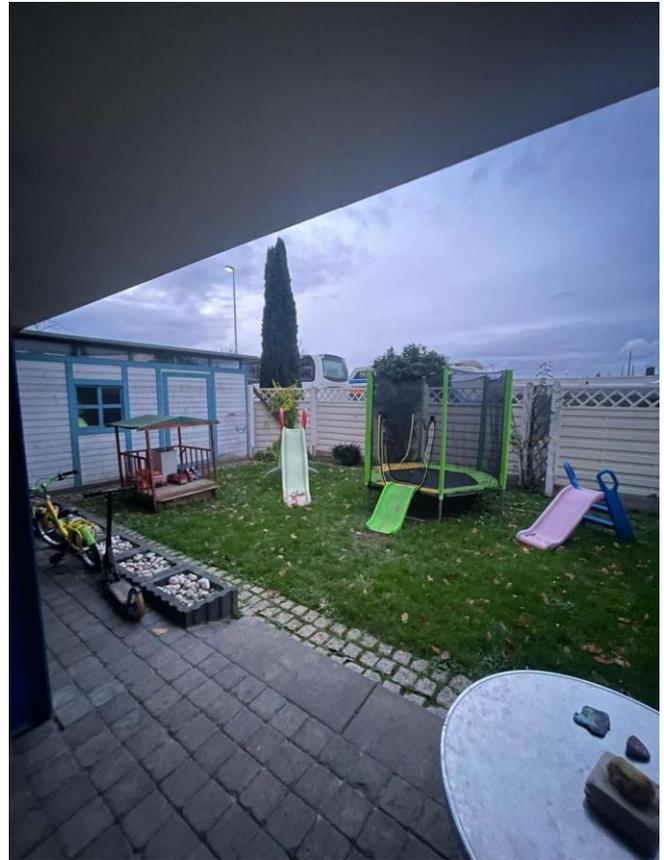


Schlafzimmer

1012



Schlafzimmer



Garten vor dem Objekt

1012



Diele im Dachgeschoss

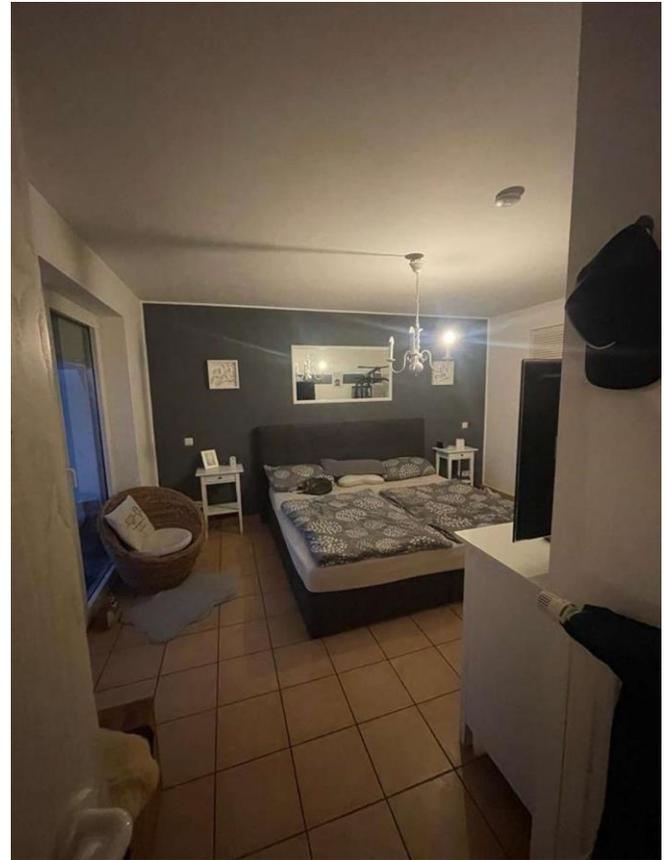


Amtliche Flurkarte.jpeg

1012



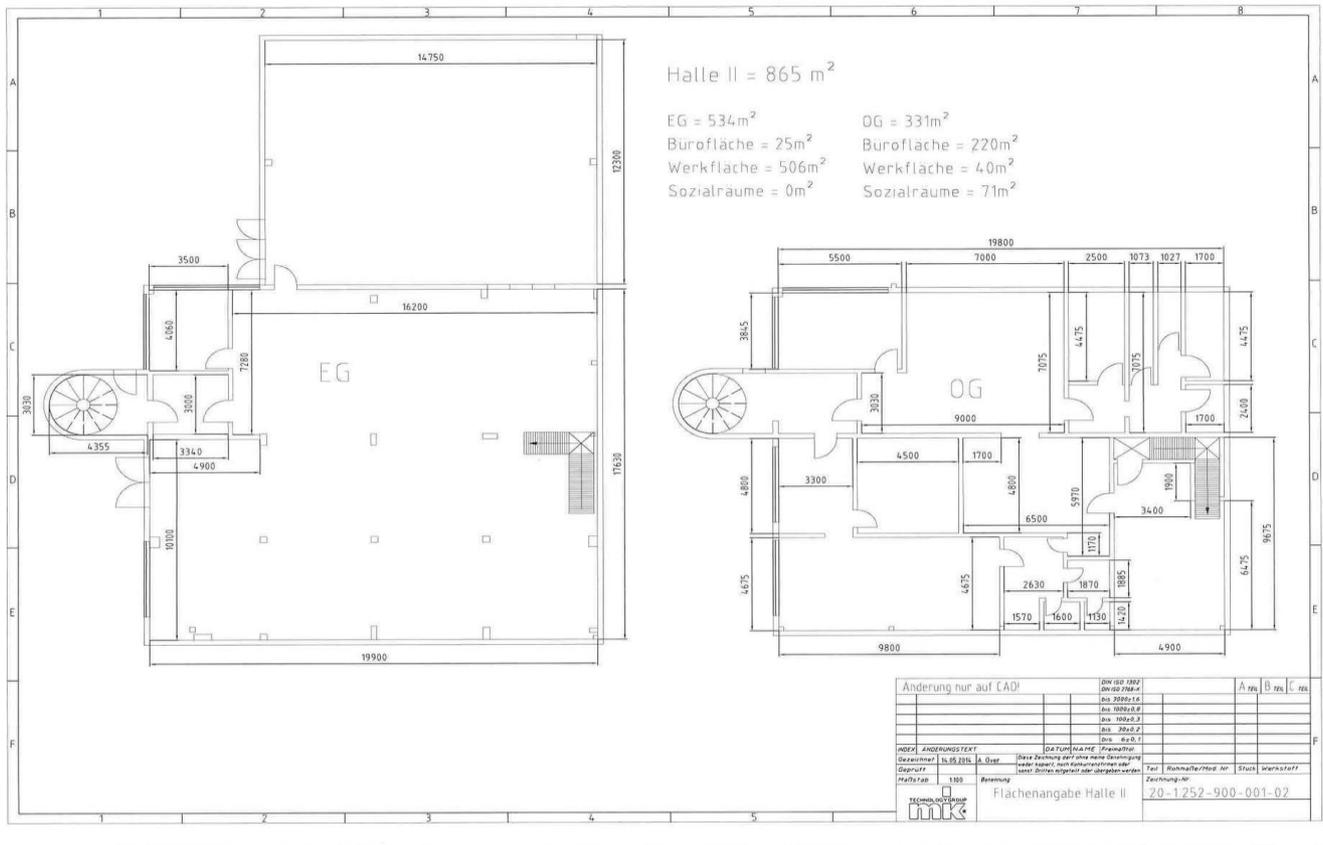
Küche



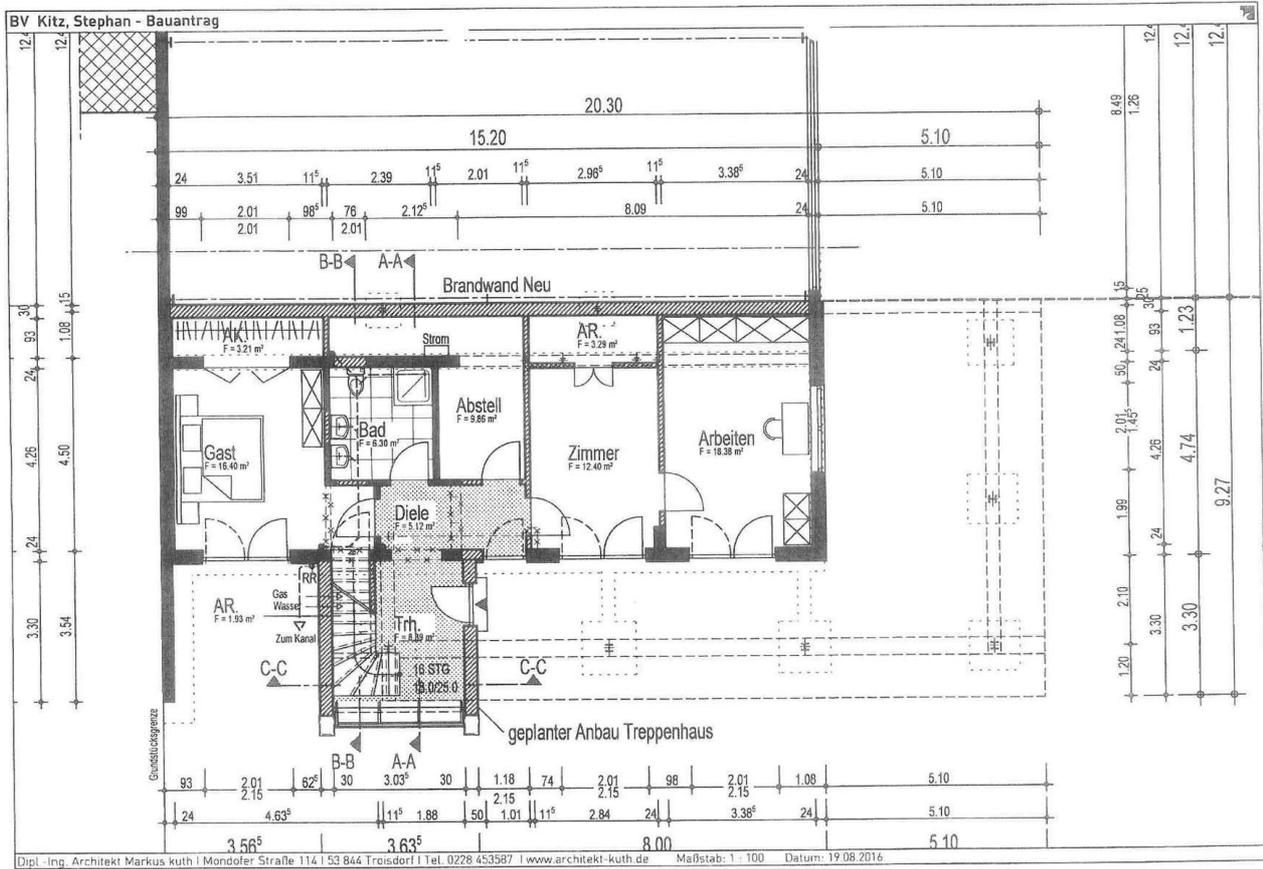
Schlafzimmer im EG

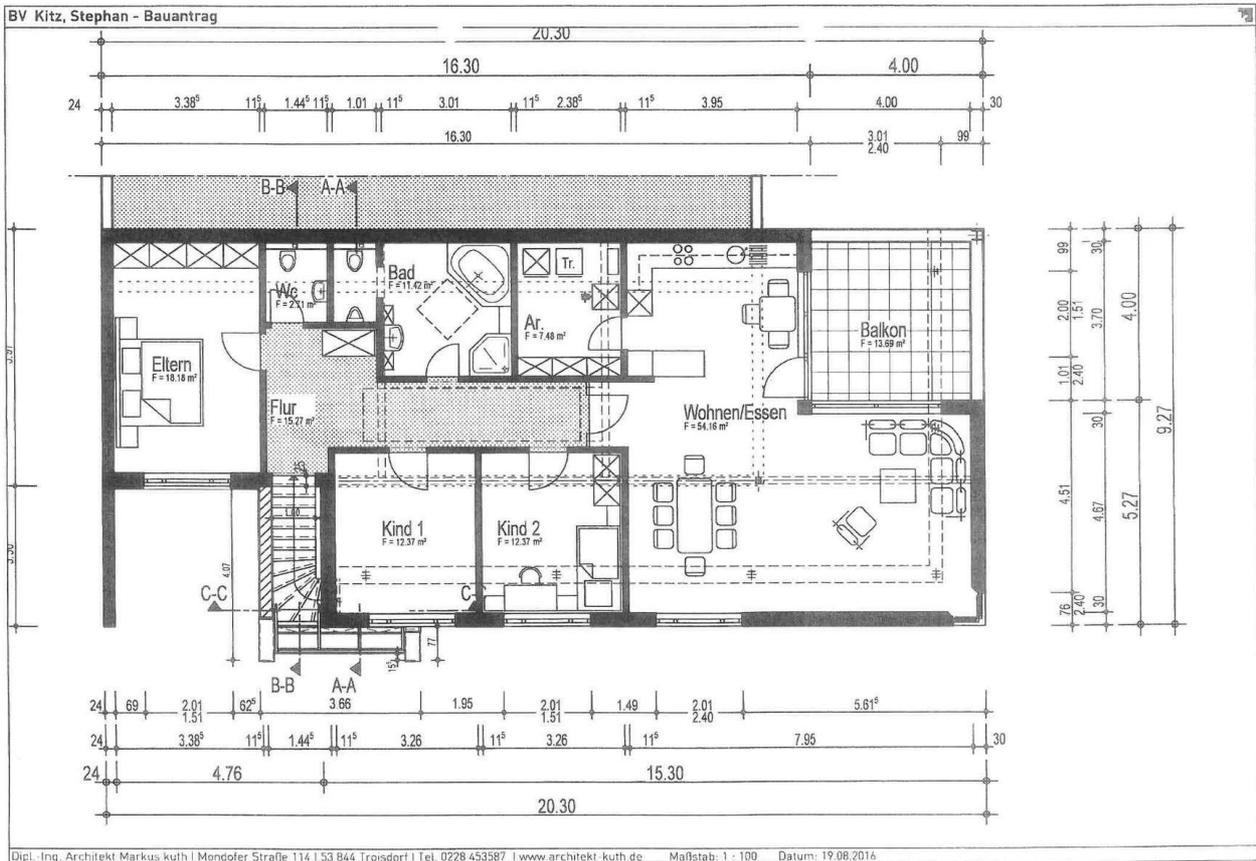
1012

Grundrisse



d







1012

Notizen

Ihr Kontakt



Herr
Moritz Tiller
015739416166
moritz@tillerimmobilien.de



Tiller Immobilien e.K.
Gilmerich 20
53844 Troisdorf

www.tillerimmobilien.de