

1012



Verkauf einer Spezialimmobilie mit Werkstatt, Büros und 2 Wohnungen

Glockenstraße 80
53844 Troisdorf

1012

Daten im Überblick

Objektnummer **1012**
Objekttyp **Spezialgewerbe**
Objektart **Spezialobjekt**
Baujahr **1989**
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 1990 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 **1989**

Kosten

Kaufpreis **1.890.000 €**
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 1996 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.

1012

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

1012

Bilder



Außenansicht



Außenansicht



IMG_9333

1012



IMG_9334



IMG_9338



IMG_9340

1012



IMG_9344



Vollbad mit Wanne und Dusche

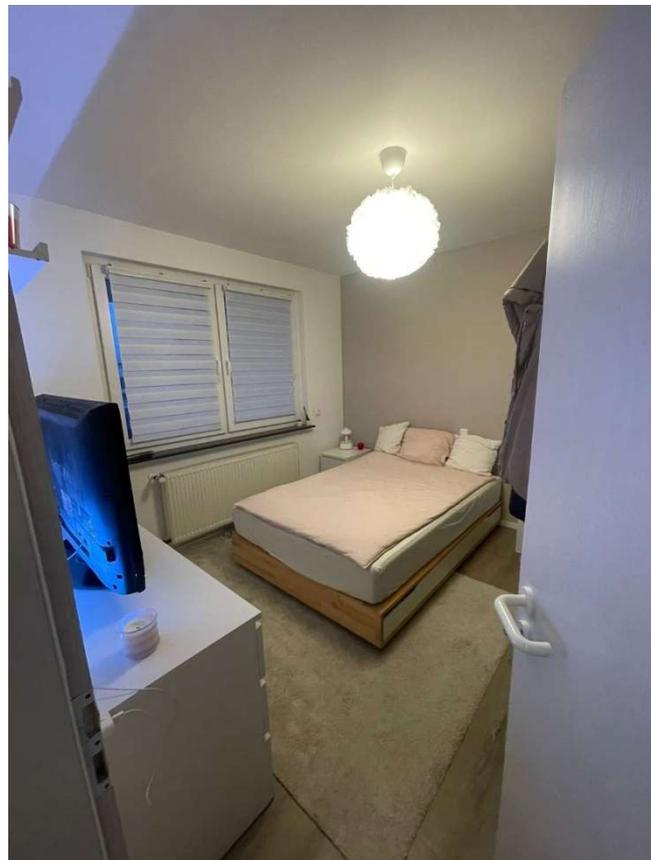


Gäste-WC

1012



Wohnzimmer mit Kamin



Schlafzimmer

1012



Schlafzimmer



Garten vor dem Objekt

1012



Diele im Dachgeschoss



1012

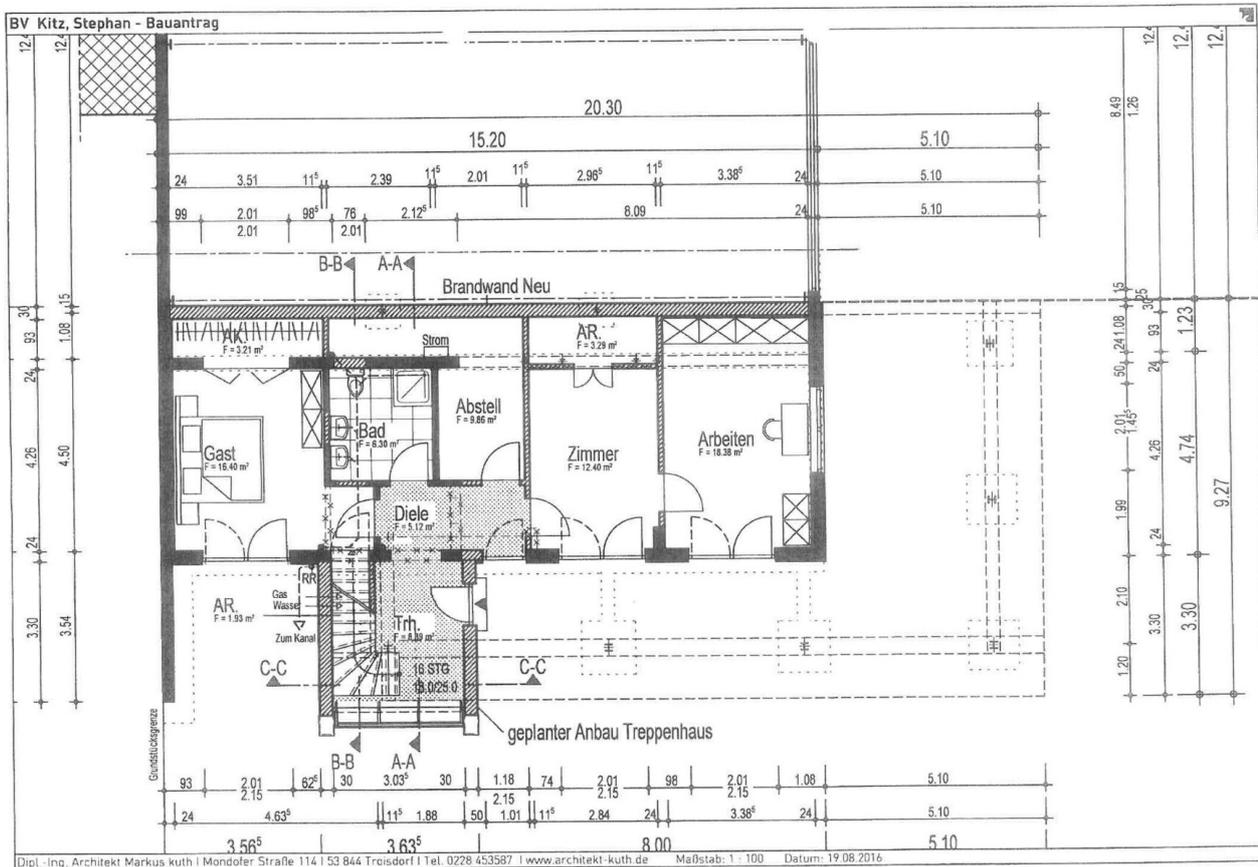


Küche

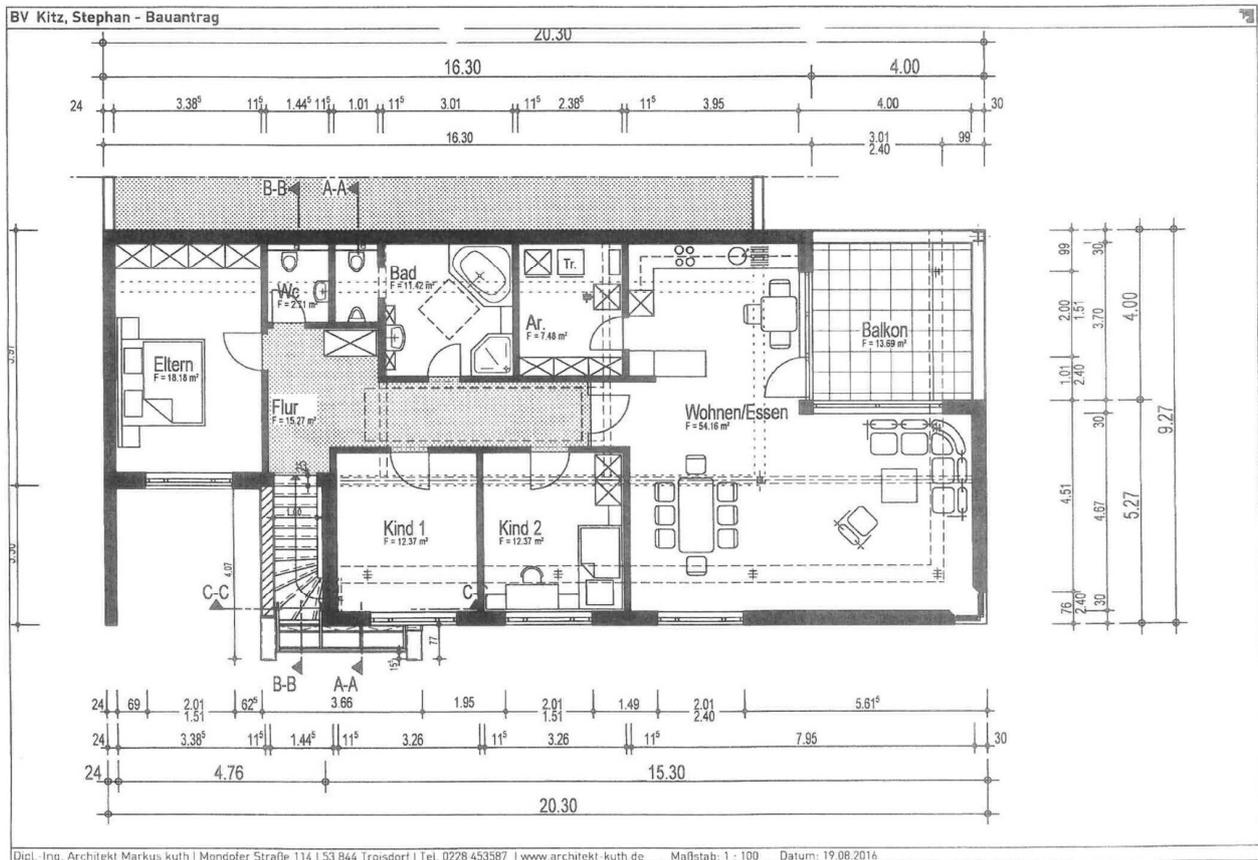


Schlafzimmer im EG

1012



1012



1012

Notizen

Ihr Kontakt



Herr
Moritz Tiller
015739416166
moritz@tillerimmobilien.de