

Gut vermietetes Ladenlokal im Zentrum von Köln Kalk



51103 Köln

Details

ImmoNr	PP-340-2025-11	Gesamtfläche	ca. 440 m ²
Objektyp	Ladenlokal	Verkaufsfläche	ca. 440 m ²
Etage	EG	Vermietet	Ja
Nutzfläche	ca. 440 m ²	Gewerbliche Nutzung	Ja

Beschreibung

Das Wohn- und Geschäftshaus wurde 1975/1976 errichtet und im Erdgeschoss zuletzt 1995 modernisiert. Im Jahr 2023 erfolgte zudem die energetische Sanierung des gesamten Flachdachs des Teileigentums.

Das ca. 440 m² große Ladenlokal ist seit 2006 langfristig an einen bonitätsstarken Mieter vermietet. Ende 2024 hat der Mieter seine Option auf eine weitere fünfjährige Vertragslaufzeit ausgeübt, wodurch sich der Mietvertrag bis zum 31.12.2030 verlängert hat. Zusätzlich wurden dem Mieter im April 2025 zwei weitere Verlängerungsoptionen von jeweils fünf Jahren eingeräumt. Die Filiale stellt derzeit die einzige rechtsrheinische Niederlassung des Mieters dar.

Die aktuelle monatliche Kaltmiete beträgt 8.420,00 € und umfasst auch fünf ebenerdige Stellplätze hinter dem Gebäude. Hieraus ergibt sich eine indexierte Jahresnettomiete von derzeit 101.000 €, die jährlich zum 1. Januar entsprechend der prozentualen Veränderung des Verbraucherpreisindexes vollständig angepasst wird. Zusätzlich wird eine monatliche Nebenkostenvorauszahlung in Höhe von 1.700 € geleistet.

Lage

Das zum Verkauf stehende Teileigentum befindet sich in absoluter 1A-Lage direkt auf der Kalker Hauptstraße, der zentralen Einkaufs- und Geschäftsachse des rechtsrheinischen Stadtteils Köln-Kalk. Die Straße zeichnet sich durch eine sehr hohe Passantenfrequenz aus und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche namhafte Filialisten, Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie vielfältige inhabergeführte Einzelhandelsbetriebe. Das Ladenlokal selbst überzeugt durch großzügige Schaufensterfronten und eine markante Fassadengestaltung, die für maximale Sichtbarkeit sorgt. Die nächste Bus- und Straßenbahnhaltestelle liegt nur ca. 250 m entfernt. Ebenfalls fußläufig erreichbar sind die Köln Arcaden mit rund 117 Geschäften unterschiedlicher Branchen.

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.