



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-CR-73946

Rendite und Qualität sind hier vereint

Eckdaten

Kaufpreis	1.950.000,00 €
Provision	3,57 % inkl. MwSt vom not. Kaufpreis inkl. MwSt.
Gesamtfläche	1.126,0 m²
Anzahl Stellplätze	12,0
Lagerfläche	1.043,5 m²

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Ausstattungskategorie

Küche

Bodenart

Befuerung

Stellplatzart

Hallenhöhe

Abstellraum

Gäste-WC

Gehoben

Einbauküche

Fliesen

Gas

Carport, Außenstellplatz

6.6

Energieausweis

Energieträger

Geltende EnEV

Gebäudeart

Gas

Liegt bei Besichtigung vor

Gewerbe

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Lage

Das Objekt befindet sich im etablierten Gewerbegebiet Pulheim, nordwestlich von Köln, mit optimaler Anbindung an die regionalen und überregionalen Verkehrsnetze.

Makrolage:

Pulheim liegt im direkten Einzugsgebiet der Metropolregion Köln/Bonn und zählt zu den wirtschaftsstarken Standorten im Rhein-Erft-Kreis. Durch die Nähe zur Kölner Stadtgrenze (ca. 10 km) profitieren ansässige Unternehmen von der unmittelbaren Nähe zum Ballungsraum sowie von der hervorragenden Infrastruktur.

Mikrolage / Verkehrsanbindung:

Die Dieselstraße ist eine verkehrsgünstig gelegene Adresse innerhalb des Pulheimer Gewerbegebiets. Die Bundesautobahnen A1, A57 und A4 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und gewährleisten eine schnelle Anbindung an Köln, Düsseldorf, Bonn und Aachen sowie an das gesamte Rheinland. Über die Bundesstraße B59 besteht zudem eine direkte Verbindung in Richtung Grevenbroich & Mönchengladbach.

Der ÖPNV ist über den Bahnhof Pulheim mit Regionalbahn-Anschluss nach Köln und Mönchengladbach gegeben. Mehrere Buslinien binden das Gewerbegebiet an das Stadtzentrum Pulheim sowie an benachbarte Orte an.

Umfeld:

Das Gewerbegebiet ist geprägt von einer vielseitigen Branchenstruktur mit Produktions- und Logistikunternehmen, Handwerksbetrieben sowie Dienstleistungsfirmen. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Versorgungseinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe im Stadtgebiet Pulheim.

Fazit:

Die Liegenschaft in der Dieselstraße 12 überzeugt durch ihre zentrale Lage im Wirtschaftsraum Köln/Bonn, die hervorragende Autobahn- und ÖPNV-Anbindung sowie die etablierte Nachbarschaft im Gewerbegebiet. Damit bietet der Standort ideale Rahmenbedingungen für logistische, handwerkliche und gewerblich-industrielle Nutzungen.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



Objektbeschreibung

Dieses hochwertige Gewerbeobjekt bietet auf einem ca. 1.550 m² großen Grundstück sechs im Jahr 2012 errichtete, moderne Halleneinheiten. Derzeit sind die Einheiten zu drei großzügigen Hallen zusammengelegt, was eine flexible Nutzung und optimale Flächenaufteilung ermöglicht (2x ca. 100m² = ca. 200m² / 2x ca. 150m² = ca. 300m² / 2x ca. 200m² = ca. 400m² + ca. 150m² unbeheizte Halle).

Das Objekt ist vollständig vermietet und bietet somit Immobilie erstklassige Möglichkeiten für Kapitalanleger. Mit einer Grundrendite von ca. 6% lässt sie sich erstklassig bewirtschaften.

Die Miete stellt sich derzeit folgendermaßen dar:

- Gesamtmiete (kalt netto): 127.100,- Euro
- umlegbare Betriebskosten: 16.000,- Euro p.a.

Die Immobilie wird derzeit vom Eigentümer selbst verwaltet. Bei den Mieten handelt es sich um Pauschalmieten (Kaltmiete sowie pauschaler Betriebskostenanteil), es wird also keine Abrechnung erstellt. Kosten für Strom, Wasser und Gas (Hallenheizung) werden von den Mietern separat getragen, die Heizkosten der Büroflächen ist in der Pauschalmiete hingegen enthalten.

Alle Einheiten verfügen über jeweils 2x ca. 45m² große Büroeinheiten sowie zum Teil über weitere sehr hochwertige Einbauten. Dies kann bei weitergehendem Interesse im Detail dargelegt werden.

Ausstattung

Ausstattungsmerkmale:

- Baujahr 2012 – moderne und gepflegte Bauweise
- Insgesamt 6 Hallen-Einheiten mit insgesamt ca. 900m² Fläche, aktuell zu 3 Einheiten zusammengelegt, ferner eine unbeheizte Einheit mit ca. 150m²
- freie Deckenhöhe: mind. 6,60 Meter
- elektrische Sektionaltore, Einfahrtshöhe und Breite: 4,00m x 4,00m
- sehr effiziente Deckenheizungen (Gas)
- Flexible Nutzungs- und Erweiterungsmöglichkeiten
- Geringer Verbrauch, da exzellent gedämmt
- Hochwertige Ausstattung, funktionale Raumkonzepte
- Grundstücksgröße ca. 1.550 m²
- Hervorragende infrastrukturelle Anbindung in Pulheim



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sonstiges

Bei Kontaktaufnahme per E-Mail: Geben Sie bitte immer die vollständige Adresse und Rufnummer an - vielen Dank!

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Möchten auch Sie Ihre Immobilie verkaufen? Benötigen Sie eine Wertexpertise? Mein Angebot für Sie: optimaler Preis, maximale Sicherheit und ein lückenloser Rundum-Service.

Gerne stehe ich Ihnen mit der Vermittlung der für Sie passenden Baufinanzierung über unser Schwesterunternehmen FALC-Finance zur Verfügung.



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

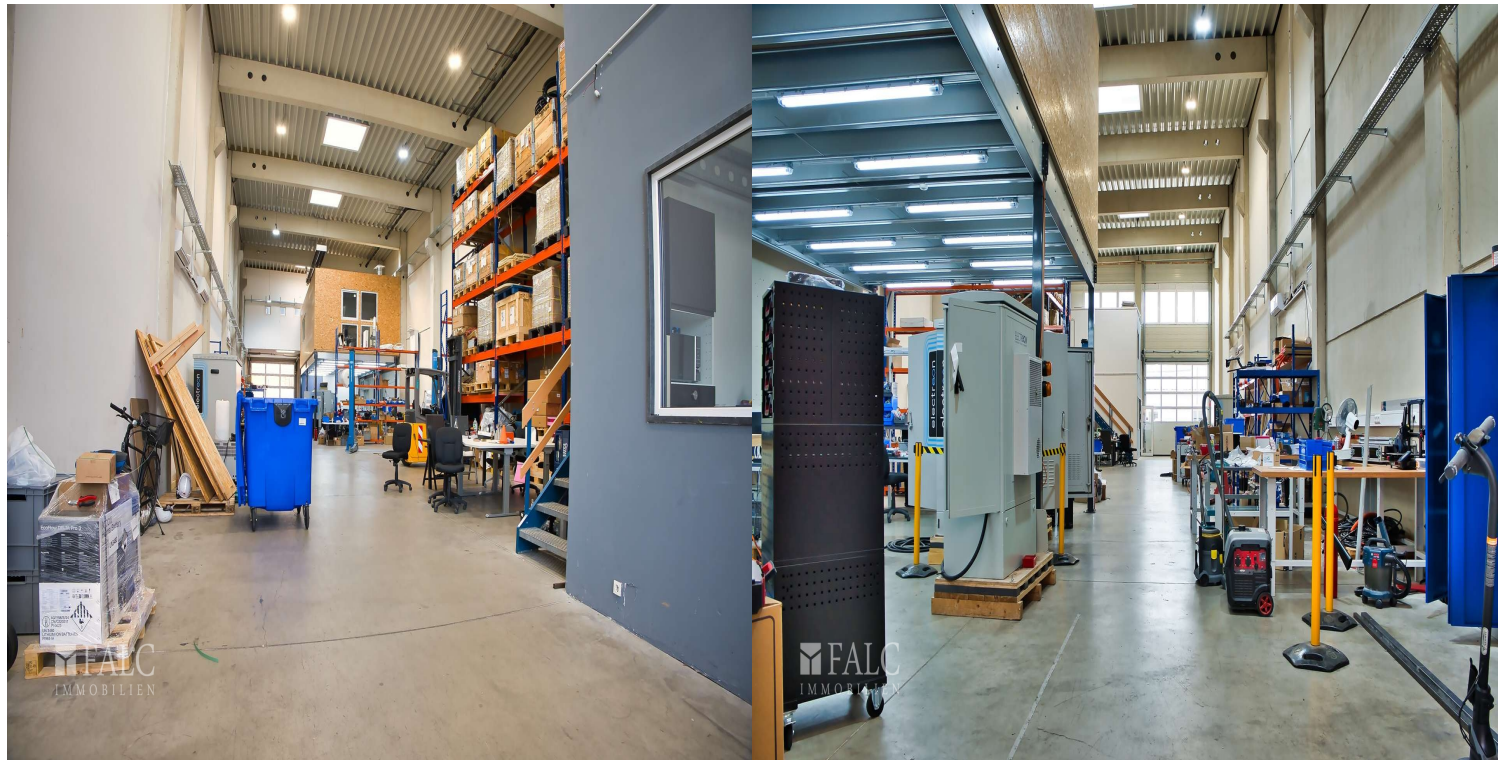
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

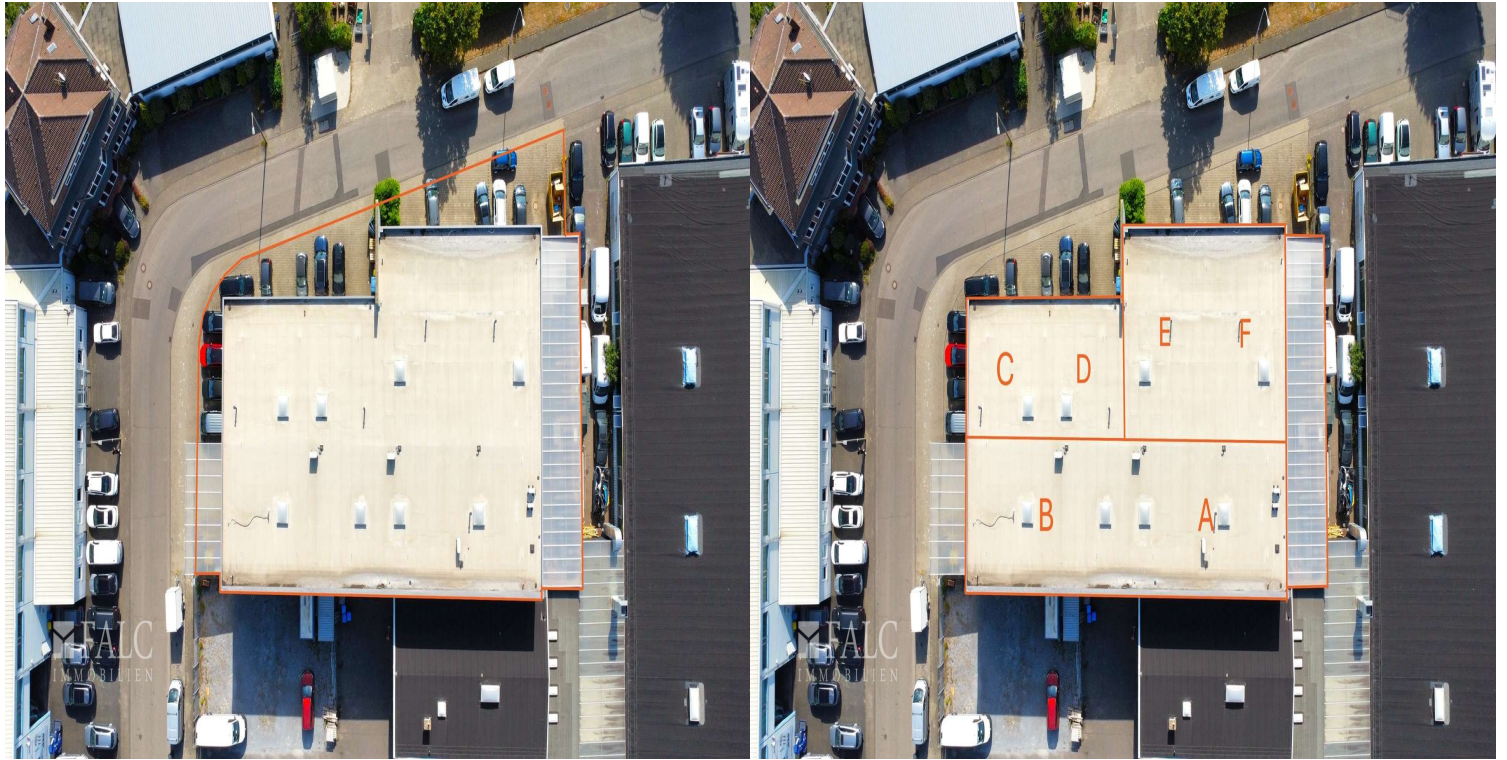
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



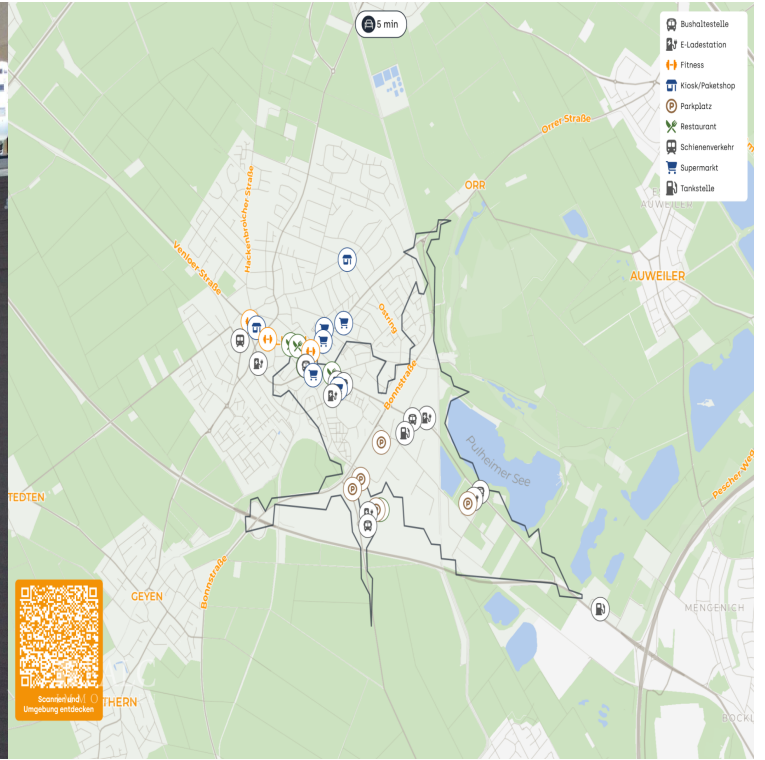
WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

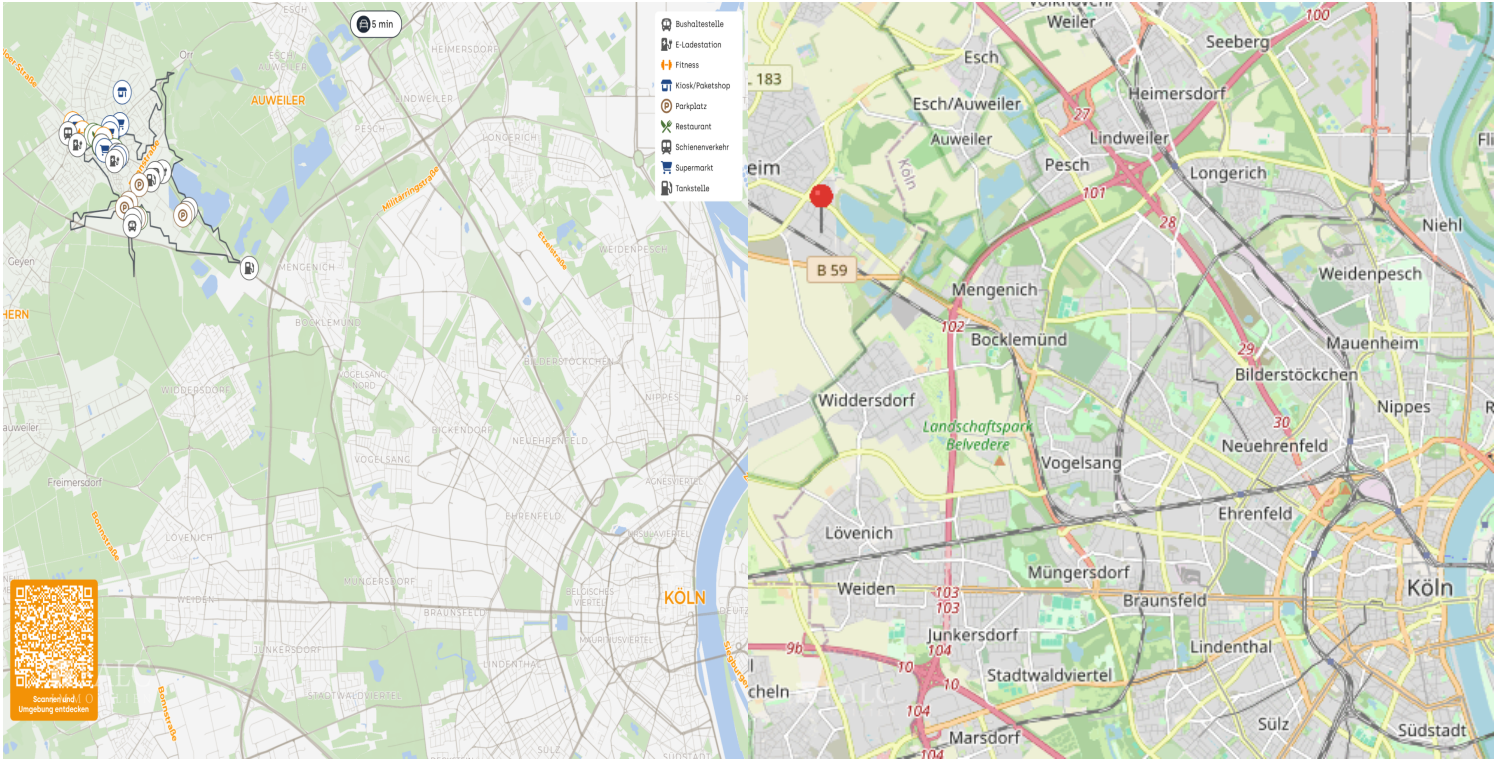
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



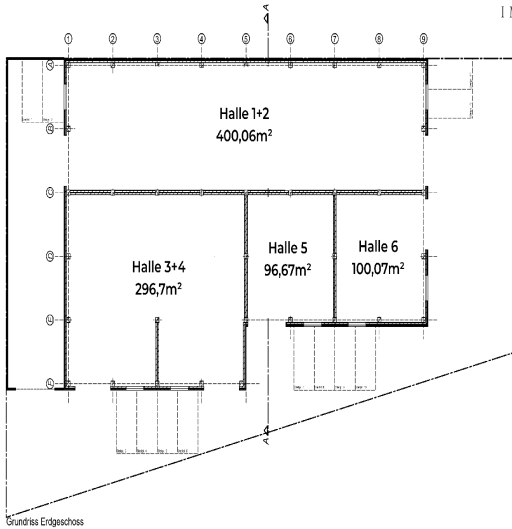


WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)