

SALLER IMMOBILIEN

Häuser - Eigentumswohnungen - Grundstücke - Verkauf - Vermietung - Verwaltung

Angebot Nr.: 5915

Ihr Sachbearbeiter: Minouche Saller



Mehrzweckgebäude als TOP-Invest in zentraler Lage von 53123 Bonn 53123 Bonn-Medinghoven, Europaring 50



Baujahr	1976	Zustand	Gepflegt
Gewerbefläche	1.248 m ² zzgl. 210 m ² Freilagerfläche	Netto- Mieteinnahmen p.a.	€ 70.814 zzgl. NK zzgl. MwSt.
Grundstück	2.135 m ²	Bezug	vermietet
Eigentümer	Deutsche Telekom AG	Stellplätze	27
Heizungsart	Zentralheizung	Befuerung	Gas
Energieeffizienzklasse	H	Energieausweisart	Bedarfsausweis
Wärmearart	Endenergiebedarf Wärme	Wärmewert	386 kWh/(m ² a)
Incl. Warmwasser		Baujahr	1998
Ausweis gültig von	25.07.2016	Ausweis gültig bis	25.07.2026

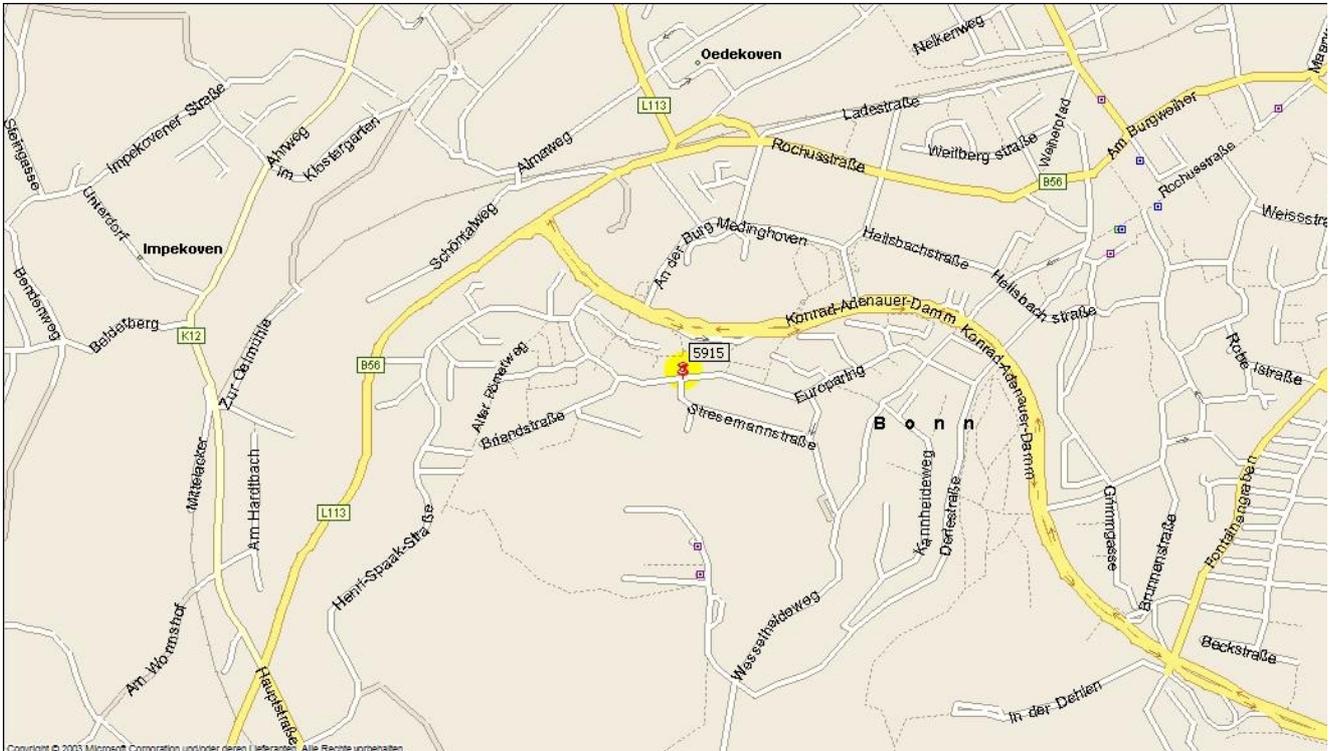
Kaufpreis: € netto 672.000,00 zzgl. MwSt.= € 799.680,00

Wir bieten diese Immobilie für den Käufer provisionsfrei an.

Bitte beachten Sie auch die letzte Seite: Wir verkaufen noch ein weiteres Objekt der Deutschen Telekom zur Kapitalanlage!

SALLER IMMOBILIEN

Häuser - Eigentumswohnungen - Grundstücke - Verkauf - Vermietung - Verwaltung



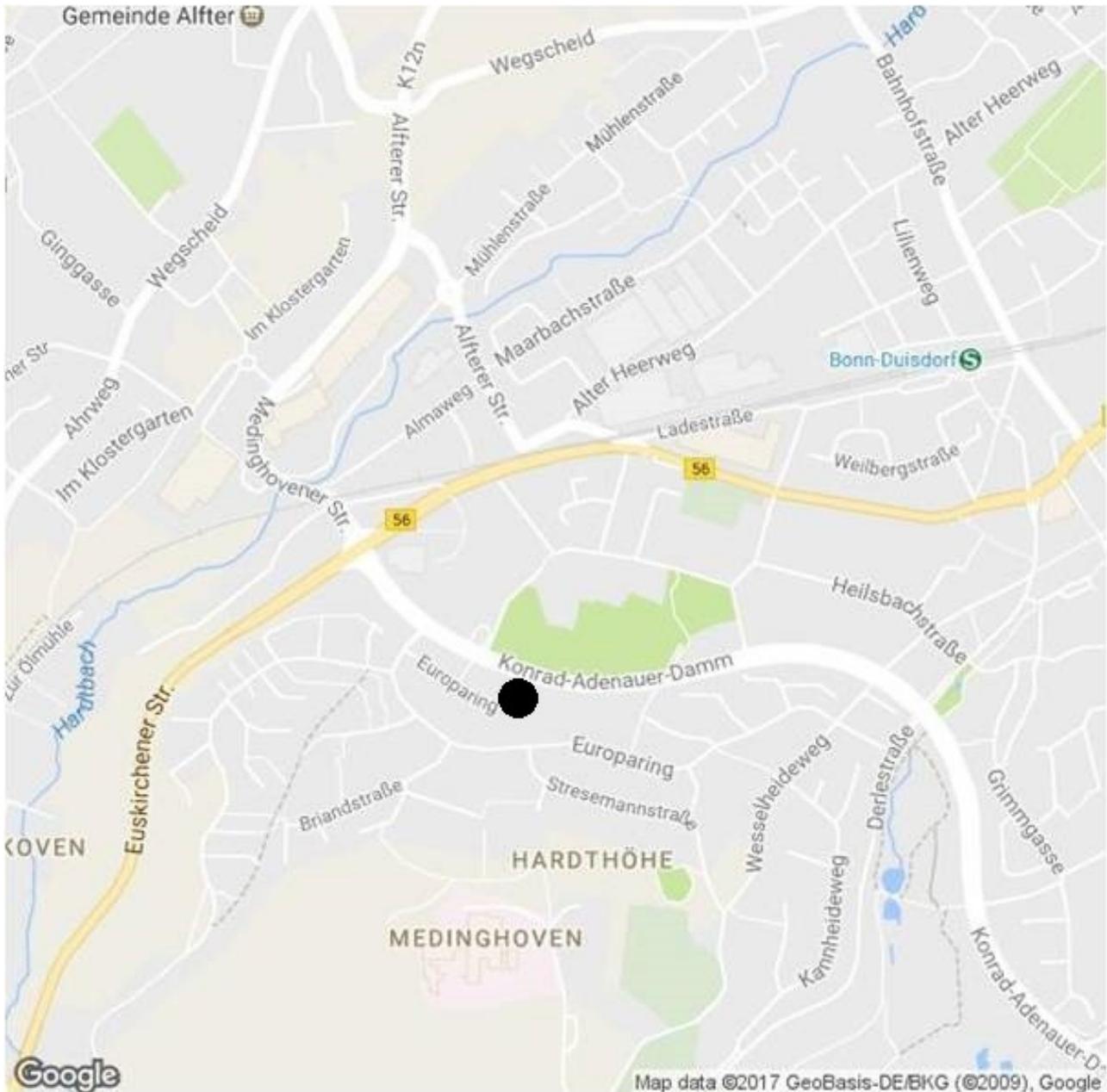
Die Bundesstadt Bonn liegt im Südwesten des Landes Nordrhein-Westfalen und gehört mit rund 314.000 Einwohnern zu den zwanzig größten Städten Deutschlands. In Bonn ist der Wandel von einer auf die Regierungsfunktion konzentrierten Stadt zu einem national und international wettbewerbsfähigen Wirtschaftsstandort in den vergangenen Jahren mit großer Dynamik vorangeschritten. Angetrieben wird dieser Prozess von DAX-Konzernen (Deutsche Post und Deutsche Telekom) sowie fast 16.000 mittelständischen Unternehmen, die Bonn zu einem bedeutenden Dienstleistungsstandort machen. Der Schwerpunkt liegt in den Bereichen Wissenschaft, Informations- und Anlagenbau, Autozulieferer-, Aluminium-, Süßwaren-, Glas- und Kunststoffindustrie. Darüber hinaus gilt die Stadt Bonn als bedeutendes Bildungs- und Kulturzentrum. Neben der Universität, mit rund 34.000 Studierenden, zählen das ehemalige kurfürstliche Schloss, einige Forschungseinrichtungen, das Rheinische Landesmuseum, die Bundeskunsthalle, das Bundeskunstmuseum, das Haus der Geschichte sowie das Geburtshaus Beethovens zu den zahlreichen Aushängeschildern der Stadt.

Das Verkaufsobjekt befindet sich im südwestlich gelegenen Stadtteil Medinghoven ca. 7,5 km von der Bonner Innenstadt entfernt in einem Mischgebiet. Die Nachbarschaft ist geprägt von Mischnutzungen und Geschosswohnungsbauten. Die Stadt Bonn besitzt eine sehr gute Verkehrsanbindung. Der Flughafen Köln/Bonn liegt ca. 30 km vom Grundstück entfernt und der nächste Autobahnanschluss ist in nur wenigen Minuten erreichbar. Bushaltestellen des ÖPNV befinden sich im Umkreis von ca. 200 m und der nächste S-Bahnhof (Alfter-Impekoven) ist ca. 2 km entfernt.

SALLER IMMOBILIEN

Häuser - Eigentumswohnungen - Grundstücke - Verkauf - Vermietung - Verwaltung

Die Mikrolage



SALLER IMMOBILIEN

Häuser - Eigentumswohnungen - Grundstücke - Verkauf - Vermietung - Verwaltung

Die Beschreibung

Das Grundstück ist von nahezu rechteckigem Zuschnitt und von zwei Seiten zugänglich. Die Straßenfronten betragen ca. 52 m und die mittlere Grundstückstiefe ca. 40 m. Entlang der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze verlaufen öffentliche Fußwege. Die Freiflächen sind mit Verbundsteinpflaster befestigt. Das Grundstück ist durch Mauern eingefriedet, die Zuwegungen erfolgen über zwei Stahltore.

Das 2.135 m² große Grundstück ist mit einem Mehrzweckgebäude mit Technik-, Büro- und Wohnbauflächen bebaut. Vom südlichen Europaring ist das Grundstück nur über eine Zufahrtsrampe zugänglich, da das Straßenniveau an dieser Stelle ca. 4 m höher liegt. Das Gebäude wurde 1976/77 in Massivbauweise errichtet und verfügt über zwei Vollgeschosse und ein Kellergeschoss.

Die Gesamtmietfläche umfasst ca. 1.248 m². Im Erdgeschoss befinden sich hauptsächlich Technikflächen und Büroräume. Das Obergeschoss teilt sich in überwiegend Technikräume und eine Wohnung. Im Kellergeschoss befinden sich weitere Technik- und Lagerflächen. Die Beheizung erfolgt über eine gasgefeuerte Heizanlage. Derzeit bestehen zwei externe Mietverhältnisse. Zu den extern vermieteten Flächen zählen ca. 117 m² Bürofläche im Erdgeschoss, ca. 28 m² Lagerfläche im Kellergeschoss, ca. 210 m² Freifläche sowie 7 Stellplätze. Die ca. 105 m² große Wohnung im Obergeschoss ist seit Mai 2016 für die Dauer von 5 Jahren fest vermietet. Derzeit stehen 18 der 27 Stellplätze leer.

Im Zuge des Verkaufs werden durch die Deutsche Telekom AG langfristig ca. 830 m² Technikfläche sowie 2 Stellplätze im Rahmen eines Sale and Lease Back Vertrages zurückgemietet. Diese Flächen sind auf den nachfolgenden Plänen farblich gekennzeichnet:

Mietfläche I: 10 Jahre zzgl. 4 x 5 Jahre Option

Mietfläche II: 10 Jahre zzgl. 4 x 5 Jahre Option mit Breakoption zum 30.06.2022

Besondere Maßnahmen die vom Erwerber herzurichten sind:

Der Erwerber hat dem Mieter eine Unisex- Toilettenanlage für die Dauer der Mietzeit unentgeltlich im Objekt zur Verfügung zu stellen.

Der Erwerber hat die Zugangstüren sowie die Toranlage mit Doppelzylinder (zwei Zylinder neben-/übereinander) umzurüsten.

Sämtliche Angaben erfolgen nach Auskunft des Verkäufers.
Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

SALLER IMMOBILIEN

Häuser - Eigentumswohnungen - Grundstücke - Verkauf - Vermietung - Verwaltung

Mietflächen

Nutzung	Mieter	Fläche (m ²)	Miete pro m ² (in €)	Miete p.a. (in €)	Mindestvertragslaufzeit	Option (Anzahl)
Technik, KG	DTAG	62 m ²	1,50	1.116	10 Jahre	4 x 5 J.
Technik, KG	DTAG	184 m ²	1,50	3.312	10 Jahre*	4 x 5 J.
Technik, EG/OG	DTAG	400 m ²	3,50	16.800	10 Jahre*	4 x 5 J.
Technik, OG	DTAG	155 m ²	3,50	6.510	10 Jahre	4 x 5 J.
Büro, EG	DTAG	29 m ²	6,50	2.262	10 Jahre*	4 x 5 J.
Lager, KG-OG	Leerstand	168 m ²				
Lager- u. Diensträume, KG/EG	Mieter 1***	145 m ²	13,89	24.167	Unbefristet	
Wohnung, OG	Mieter 2**	105 m ²	7,01	8.837	31.05.2021	
Stellplätze	DTAG	2 Stk.	20,00	480	10 Jahre	4 x 5 J.
Stellplätze	Leerstand	18 Stk.				
Stellplätze	Mieter 1	7 Stk.	30,00	2.520	Unbefristet	
Freifläche	Mieter 1	210 m ²	1,91	4.810	Unbefristet	
Gesamt		1.248 m²	27 Stellplätze	70.184 €		

* mit Breakoption (Sonderkündigungsrechte) zum 30.06.2022 & dann jährlich

** städtische Anmietung zur Unterbringung von Asylbewerbern, Kündigungsmögl. 3 Monate zum Ende der Festlaufzeit

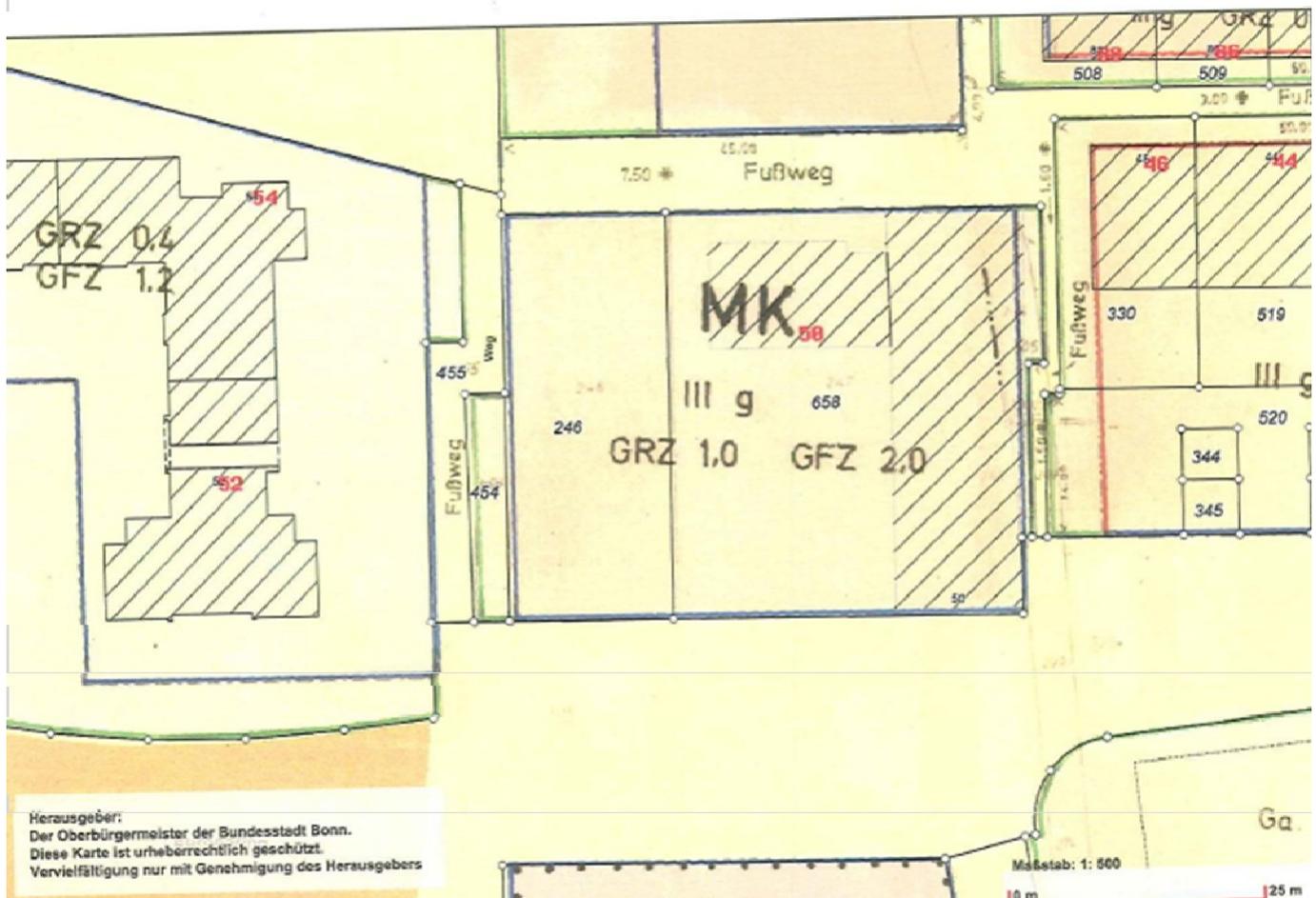
*** Umsatzsteuerfrei, Kündigungsmöglichkeiten 1 Jahr zum jeweiligen Ende eines Kalendermonats

SALLER IMMOBILIEN

Häuser - Eigentumswohnungen - Grundstücke - Verkauf - Vermietung - Verwaltung

Grundstück

Grundstücksfläche	2.135 m ²
Anzahl Gebäude	1
Nutzung Grundstück	Technik, Büro, Wohnen
Bebaute Flächen	ca. 693 m ²
GFZ (B-Plan)	2,0
GRZ (B-Plan)	1,0
Festsetzung B-Plan	MK, III, geschlossene Bauweise
Flächennutzungsplan	Mischbaufläche, Wohnbaufläche (Flurstück 454)
Vorhandenes Baurecht	BauNVO



SALLER IMMOBILIEN

Häuser - Eigentumswohnungen - Grundstücke - Verkauf - Vermietung - Verwaltung

Grundbuch

Objektanschrift: 53123 Bonn
Europaring 50
Grundbuch von: Duisdorf
Flur: 13
Flurstücke: 246, 454, 658
Gemarkung: Duisdorf

Datum letzter Auszug: 02.08.2016

Abteilung 1: Deutsche Telekom AG

Abteilung 2: Die Energie- und Wasserversorgung Bonn/Rhein-Sieg GmbH in Bonn ist berechtigt, auf dem Grundstück eine Transformatorenstation zu betreiben, Kabel und Leitungen zu verlegen und das Grundstück jederzeit zu betreten. (betreffend Flurstück 246 u. 454)

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Technikflächennutzungs- sowie Bau- und Benutzungsbeschränkungsdienstbarkeit) für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn.

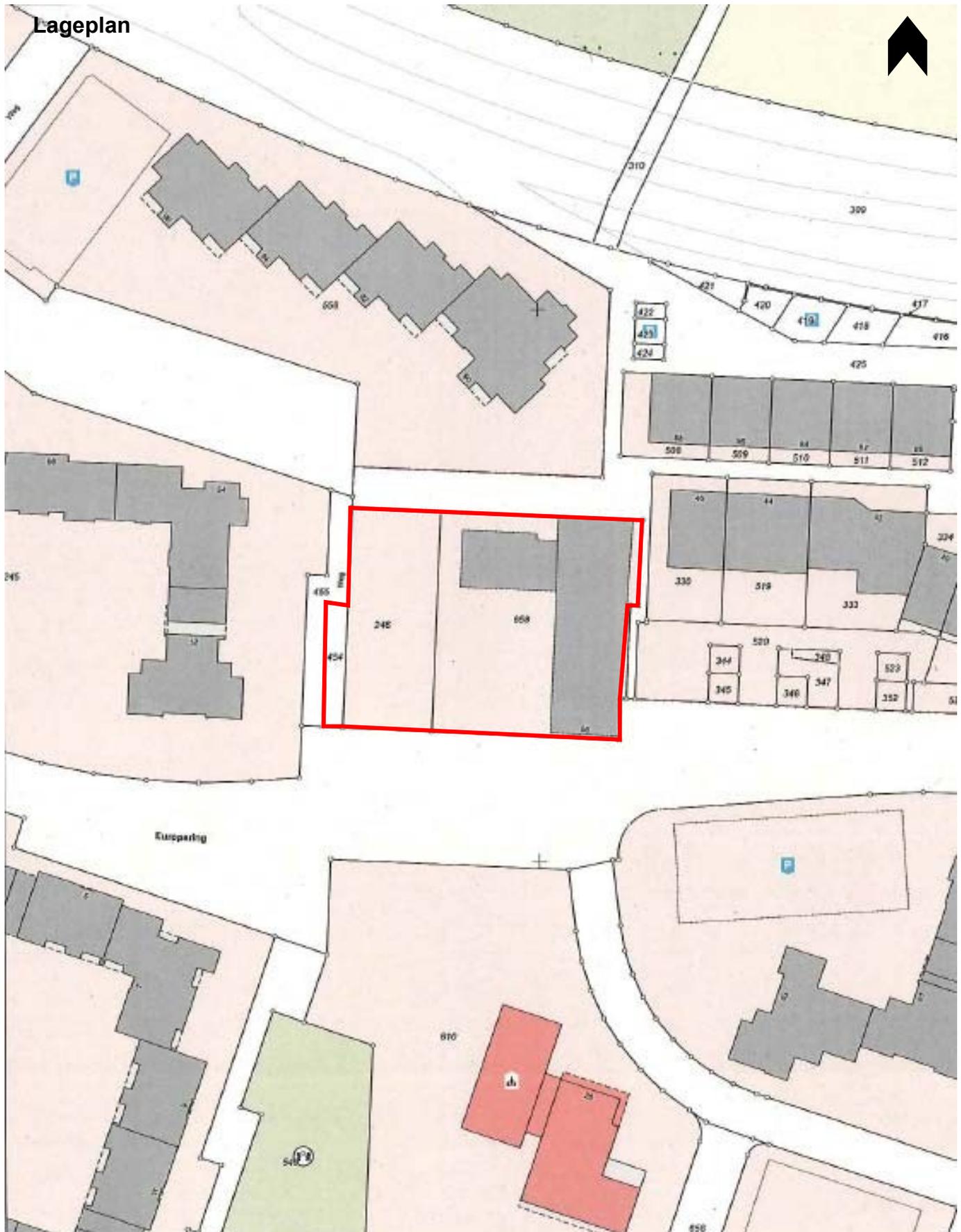
Abteilung 3: keine Eintragung

Die o. g. Dienstbarkeit zu Gunsten der TDG kommt zur Löschung und es erfolgt die Eintragung einer auf die Fernmeldetechnikflächen konkretisierten Dienstbarkeit wiederum zu Gunsten der TDG (Telekom Deutschland GmbH) sowie auch für die Fernmeldekabeltrassen im Erdbereich der TDG.

Baulasten Eintragungen: keine Baulasten vorhanden

SALLER IMMOBILIEN

Häuser - Eigentumswohnungen - Grundstücke - Verkauf - Vermietung - Verwaltung



SALLER IMMOBILIEN

Häuser - Eigentumswohnungen - Grundstücke - Verkauf - Vermietung - Verwaltung

Energieausweis

Nichtwohngebäude

Art des Energieausweises: Energiebedarfsausweis

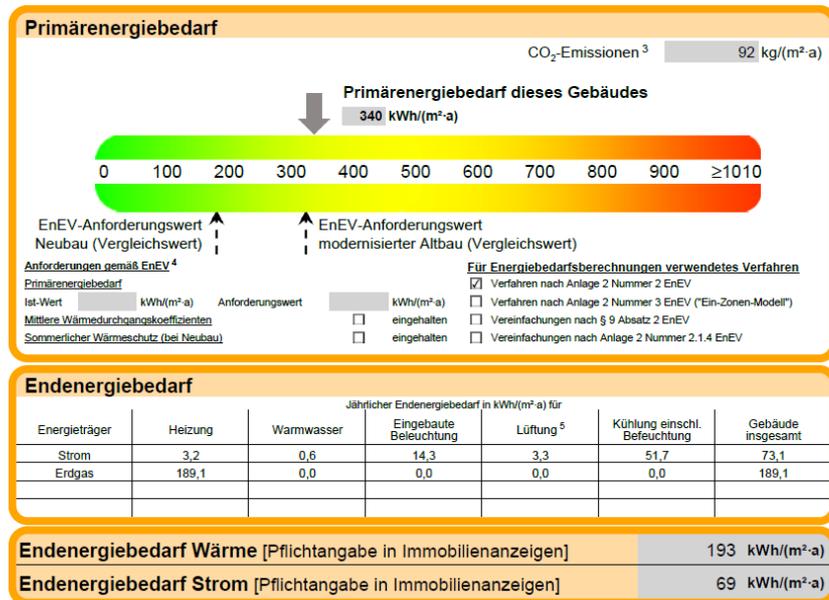
Wert des Energiebedarfs: 340 kWh/(m²a)

Heizenergiebedarfskennwert: 193 kWh/(m²a)

Strombedarfskennwert: 69 kWh/(m²a)

Energieträger für die Heizung: Gas

Baujahr: 1976/77



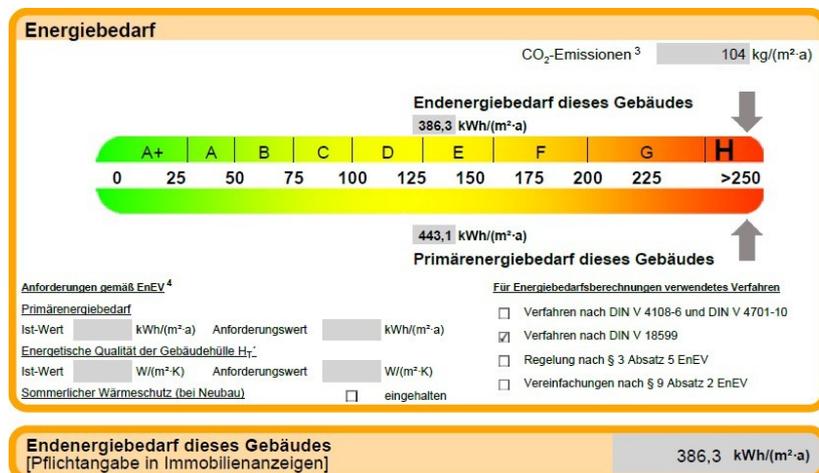
Wohngebäude

Art des Energieausweises: Energiebedarfsausweis

Wert des Energiebedarfs: 386,3 kWh/(m²a)

Energieträger für die Heizung: Gas

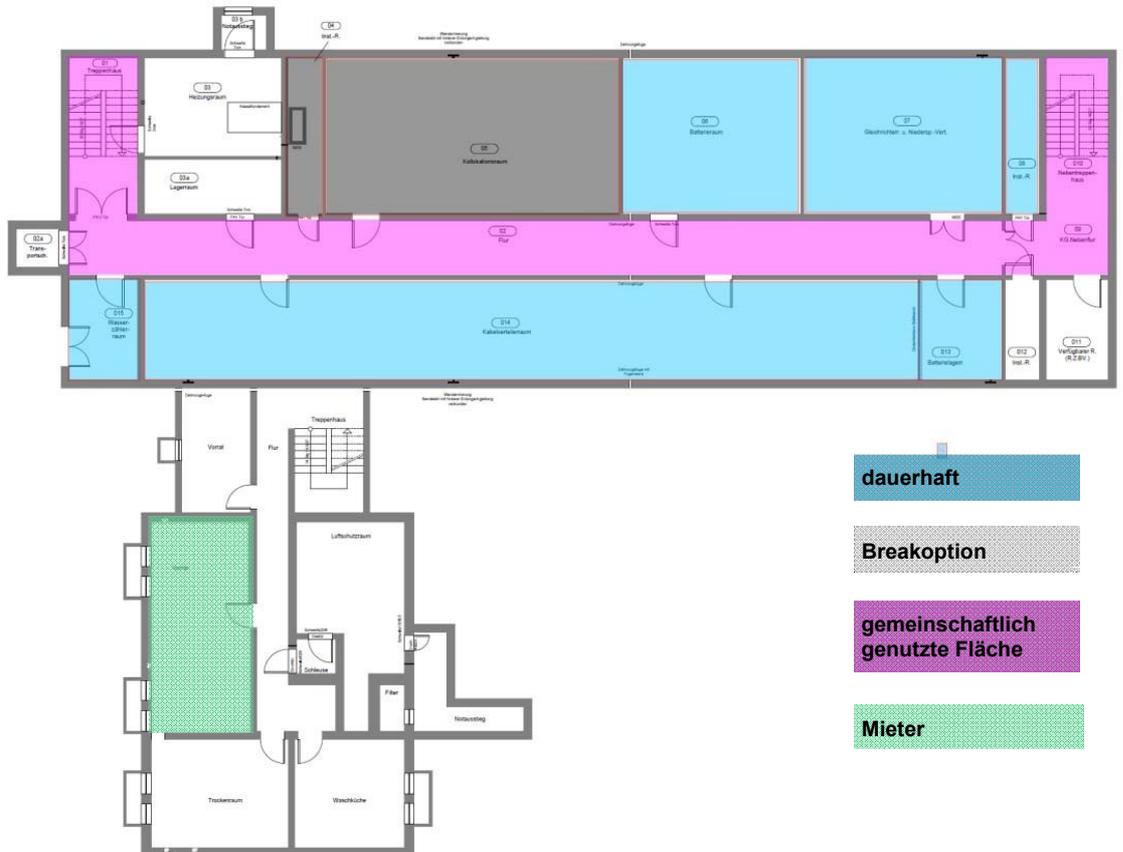
Baujahr: 1976/77



SALLER IMMOBILIEN

Häuser - Eigentumswohnungen - Grundstücke - Verkauf - Vermietung - Verwaltung

Kellergeschoss



Erdgeschoss



SALLER IMMOBILIEN

Häuser - Eigentumswohnungen - Grundstücke - Verkauf - Vermietung - Verwaltung

Obergeschoss



SALLER IMMOBILIEN

Häuser - Eigentumswohnungen - Grundstücke - Verkauf - Vermietung - Verwaltung



SALLER IMMOBILIEN

Häuser - Eigentumswohnungen - Grundstücke - Verkauf - Vermietung - Verwaltung



SALLER IMMOBILIEN

Häuser - Eigentumswohnungen - Grundstücke - Verkauf - Vermietung - Verwaltung



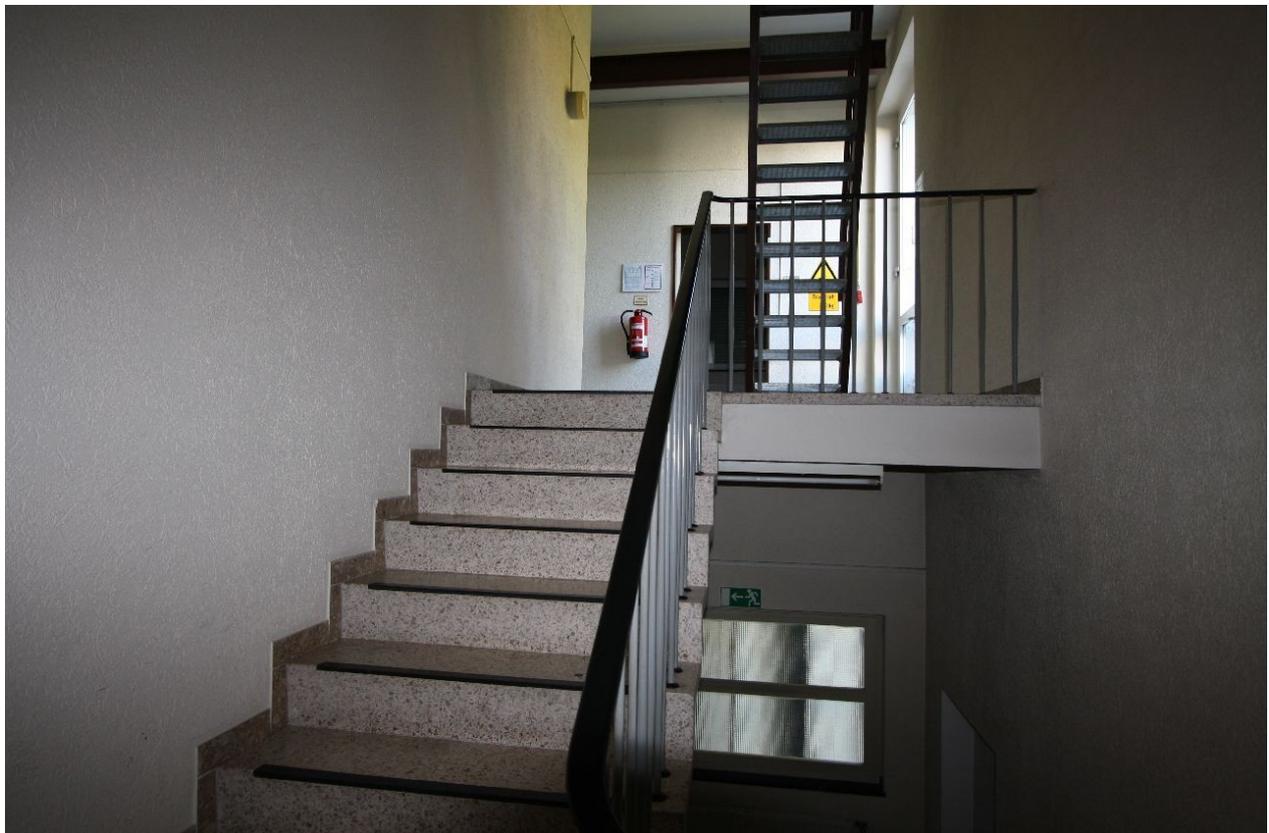
SALLER IMMOBILIEN

Häuser - Eigentumswohnungen - Grundstücke - Verkauf - Vermietung - Verwaltung



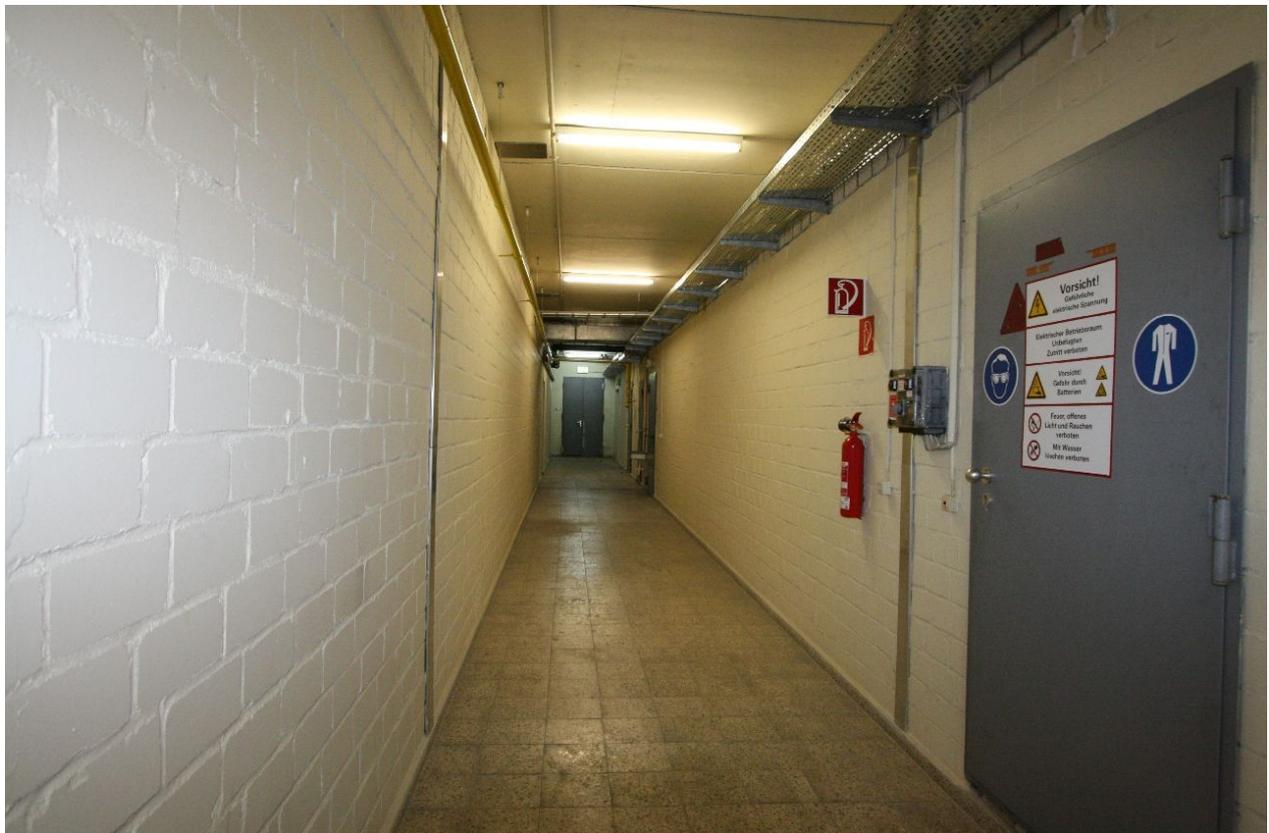
SALLER IMMOBILIEN

Häuser - Eigentumswohnungen - Grundstücke - Verkauf - Vermietung - Verwaltung



SALLER IMMOBILIEN

Häuser - Eigentumswohnungen - Grundstücke - Verkauf - Vermietung - Verwaltung



SALLER IMMOBILIEN

Häuser - Eigentumswohnungen - Grundstücke - Verkauf - Vermietung - Verwaltung

Allgemeine Geschäftsbedingungen

§1 Präambel

Der Immobilienmakler Ralf Saller für die Firma Saller Immobilien (im Folgenden auch "der Makler") widmet sich der Erfüllung von Makleraufträgen mit größtmöglicher Sorgfalt und objektiver Wahrnehmung der Interessen der Auftraggeber im Rahmen der allgemein anerkannten kaufmännischen Grundsätze und Gebräuche unter Einhaltung der Standesregeln des Berufstandes und des Immobilienverbandes Deutschland e.V. (IVD)

§2 Zustandekommen des Vertrags

Der Vertrag zwischen dem Makler und dem Kunden kommt bereits mit Inanspruchnahme des Angebots des Maklers zustande. Mit der Entgegennahme eines Exposés des Maklers erkennt der Kunde den Nachweis des darin enthaltenen Objekts durch den Makler an. Will der Kunde geltend machen, das Objekt bereits zuvor gekannt zu haben, so ist er verpflichtet, diesen Umstand innerhalb von fünf Werktagen nach Zugang des Exposés gegenüber dem Makler anzuzeigen. Nach Ablauf dieser Frist gilt das Objekt als vom Makler nachgewiesen. Spätere Direktangebote des Verkäufers oder eines Dritten an den Kunden auch bei einem veränderten Preis sind für den Kunden weiterhin provisionspflichtig, wenn das Objekt ursprünglich vom Makler nachgewiesen wurde. Kauft der Kunde das vom Makler angebotene Objekt zu einem späteren Zeitpunkt - auch ohne Makler - ist die Maklergebühr an den Makler fällig.

§3 Weitergabeverbot

Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise des Maklers sind ausdrücklich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung des Maklers, die zuvor schriftlich erteilt werden muss, an Dritte weiter zu geben. Verstößt ein Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die mit ihm vereinbarte Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten.

§4 Eigentümerangaben

Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem vom Verkäufer beauftragten Dritten stammen und von ihm, dem Makler, auf ihre Richtigkeit nicht überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Der Makler, der diese Informationen nur weitergibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung. Der Auftraggeber unterrichtet den Makler ständig über alle maßgeblichen Umstände und Entwicklungen hinsichtlich des Vertragsobjektes. Der Auftraggeber gestattet Reservierungen des Objektes und die Vermarktung über Print- und Elektronische Medien (Internet).

§5 Doppeltätigkeit und Weitervermittlung

Der Makler darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig werden.

§6 Provisionsvereinbarung

Es gelten die jeweils vertraglich vereinbarten Provisionssätze. Diese verstehen sich netto zuzüglich der jeweils geltenden gesetzlichen Mehrwertsteuer.

§7 Haftungsbegrenzung

Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.

§8 Verjährung, Gerichtsstand u. Aufrechnungsklausel

Die Verjährungsfrist für alle Schadensersatzansprüche des Kunden gegen den Makler beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die Schadensersatzverpflichtung auslösende Handlung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese. Sind Makler und Kunde Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuches, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche und als Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers vereinbart. Gegen unseren Provisionsanspruch ist die Aufrechnung mit Gegenforderungen ausgeschlossen. Dies gilt nicht für von uns anerkannte oder unbestrittene Forderungen oder rechtskräftig festgestellte Forderungen, sowie für Forderungen mit denen im Prozess aufgerechnet wird, für den Fall, dass die Aufrechnungsforderung Entscheidungsreif ist.

SALLER IMMOBILIEN

Häuser - Eigentumswohnungen - Grundstücke - Verkauf - Vermietung - Verwaltung

SALLER IMMOBILIEN

SEIT 35 JAHREN ENGAGIERT UND ERFOLGREICH



IHR KOMPETENTER PARTNER IN BEUEL

VERKAUF

- ✓ Häuser
- ✓ Eigentumswohnungen
- ✓ Gewerbeobjekte
- ✓ Grundstücke

VERMIETUNG

- ✓ Häuser
- ✓ Wohnungen
- ✓ Gewerbeobjekte



WIR SIND GEPRÜFTE
WERTERMITTLER (EIA)

Saller Immobilien
Friedrich-Breuer-Str. 93
53225 Bonn

Telefon: 0228 - 470600 / 470605
Telefax: 0228 - 476601
E-Mail: info@saller-immobilien.de



WWW.SALLER-IMMOBILIEN.DE

SALLER IMMOBILIEN

Häuser - Eigentumswohnungen - Grundstücke - Verkauf - Vermietung - Verwaltung

Angebot Nr.: 5916

Ihr Ansprechpartner: Minouche Saller

Mitglied im



Erstklassiges Bürogebäude als TOP-Invest in zentraler Lage von 53127 Bonn-Lengsdorf An der Ziegelei 18



Baujahr	1992/2005	Zustand	gepflegt
Mietfläche	ca. 2.257 m ²	Grundstück	9.190 m ²
Garagen/Stellplätze	192	Mieteinnahme netto p.a.	€ 201.300,00 zzgl. MwSt.
Heizungsart	Zentralheizung	Befeuerung	Gas
Energieeffizienzklasse		Energieausweisart	Bedarfsausweis
Wärmearart	Endenergiebedarf Wärme	Wärmewert	115 kWh(m ² a)
Stromart	Endenergiebedarf Strom	Stromwert	37 kWh (m ² a)
Incl. Warmwasser	nein	Baujahr	1997/2005
Ausweis gültig von	02.03.2017	Ausweis gültig bis	01.03.2027

Kaufpreis: netto € 2.860.000,00 zzgl. MwSt.= € 3.403.400,00

Wir bieten diese Immobilie für den Käufer provisionsfrei an.