

Bad Kreuznach

Geschäftshaus in zentraler Innenstadtlage mit gesichertem Ankermieter und Entwicklungsperspektive

Property ID: 26416003_3



PURCHASE PRICE: 0 EUR

Property ID: 26416003_3 - 55543 Bad Kreuznach

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26416003_3 - 55543 Bad Kreuznach

At a glance

Property ID	26416003_3	Purchase Price	On request
Year of construction	1987	Office/Professional practice	Office building
		Commission	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Total Space	ca. 2.694 m ²
		Rentable space	ca. 2694 m ²
		Office space	ca. 1620 m ²

Property ID: 26416003_3 - 55543 Bad Kreuznach

Energy Data

Energy Source	Remote	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	09.05.2035	Year of construction according to energy certificate	1987

Property ID: 26416003_3 - 55543 Bad Kreuznach

A first impression

Investmentangebot – Geschäftshaus in zentraler Innenstadtlage

Rheinland-Pfalz | Mittelzentrum im erweiterten Rhein-Main-Raum

Zum Verkauf steht ein aktuell vermietetes Büro und Geschäftshaus in zentraler Innenstadtlage eines etablierten Mittelzentrum in Rheinland Pfalz mit Anbindung an den erweiterten Rhein Main Raum.

Die im Jahr 1987 errichtete Liegenschaft wurde über die vergangenen Jahre kontinuierlich instand gehalten und in wesentlichen Bereichen modernisiert. Insbesondere Maßnahmen an Dach und Fassade wurden bereits umgesetzt. Das Objekt präsentiert sich heute in einem gepflegten, technisch soliden Zustand ohne erkennbaren kurzfristigen Instandhaltungstau. Die vermietbare Fläche beträgt rund 2.694 m² und verteilt sich auf insgesamt neun Gewerbeeinheiten. Die Nutzung umfasst einen ausgewogenen Mix aus Büroflächen, Fitness, gesundheitsnahen Dienstleistungen sowie weiteren gewerblichen Nutzungen. Diese Struktur gewährleistet eine nachhaltige Drittverwendungsfähigkeit, eine kontinuierliche Nutzerfrequenz sowie eine gute Grundlage für eine langfristig tragfähige Vermietung. Ein prägender Bestandteil des Investments ist der Ankermieter aus dem Fitnesssegment. Es handelt sich um einen etablierten Betreiber mit skalierbarem, bundesweit positioniertem 24/7 Konzept. Der Mietvertrag ist langfristig gesichert und wird zusätzlich durch eine Bürgschaft in Höhe von 300.000 € flankiert. Damit stellt der Ankermieter einen wesentlichen Stabilitätsanker des laufenden Cashflows dar.

Die aktuelle Jahresnettokaltmiete beträgt 313.259 € p.a. und basiert auf einer diversifizierten Mieterstruktur. In einzelnen Einheiten bestehen derzeit noch unterdurchschnittliche Mietansätze, aus denen sich perspektivisch weiteres Mietsteigerungspotenzial ableiten lässt. Aufgrund bestehender Mietvertragslaufzeiten, insbesondere des langfristig gebundenen Ankermieters, ist dieses Potenzial überwiegend mittel bis langfristig realisierbar.

Im Rahmen der aktuellen Vermarktungsstrategie wird der WALT mit rund 6 Jahren angesetzt. Maßgeblich geprägt wird dieser durch den langfristig gebundenen Ankermieter. Kürzere Restlaufzeiten in kleineren Einheiten eröffnen zugleich Flexibilität für zukünftige Mietanpassungen, Repositionierungen und eine weitere Optimierung der Mieterstruktur. Darüber hinaus eröffnet die zwischenzeitlich eingetretene Neuordnung einzelner Flächen die Möglichkeit, die Mieterstruktur weiter zu diversifizieren und bislang bestehende Konzentrationsrisiken in Teilbereichen perspektivisch zu reduzieren. Im Rahmen künftiger Neuvermietungen können neue, längere Festlaufzeiten vereinbart werden, wodurch sich die WALT Struktur mittelfristig zusätzlich stärken lässt.

Die Eigentümerseite ist bereit, die Neuvermietung der betroffenen Flächen aktiv voranzutreiben. Auf Wunsch eines Investors kann die weitere Vermietungsstrategie alternativ investorengeführt oder gemeinschaftlich ausgestaltet werden. Parallel hierzu besteht seitens der Eigentümerseite die grundsätzliche Bereitschaft, für einen Zeitraum von

zwölf Monaten entsprechende Mietzahlungen zu garantieren. Hieraus ergibt sich für einen Erwerber eine gut strukturierte Übergangssituation mit gesicherter Basis, operativer Flexibilität und zusätzlichem Entwicklungspotenzial.

Die Immobilie befindet sich in zentraler Innenstadtlage eines etablierten Mittelzentrums innerhalb einer wirtschaftlich stabilen Region mit Anbindung an den erweiterten Rhein Main Raum. Die Lage zeichnet sich durch eine sehr gute Erreichbarkeit, eine gewachsene innerstädtische Infrastruktur sowie eine nachhaltige Nachfrage nach gewerblichen Flächen aus.

Das Objekt richtet sich an Investoren, die ein innerstädtisches Gewerbeinvestment mit gesichertem Ankermieter, belastbarer Ertragsbasis und zusätzlichem Repositions und Entwicklungspotenzial suchen.

Die wesentlichen Investmentargumente sind:

aktuell vermietete Bestandsstruktur mit laufendem Cashflow

langfristig gesicherter Ankermieter mit Betreiberqualität

zusätzliche Absicherung durch Bürgschaft in Höhe von 300.000 €

laufend modernisierter, technisch solider Objektzustand

innerstädtische Lage mit hoher Sichtbarkeit und nachhaltiger Vermietbarkeit

diversifizierte Mieterstruktur mit breiter Nutzungsbasis

Neuordnung einzelner Flächen mit Repositions und Neuvermietungschance

Perspektive auf breitere Diversifizierung und Stärkung der WALT Struktur durch neue Festlaufzeiten

Bereitschaft der Eigentümerseite zur aktiven Begleitung der Neuvermietung

Option einer befristeten Mietgarantie für zwölf Monate

Der angebotene Kaufpreis beträgt 3.950.000 €. Unter Berücksichtigung der aktuellen Jahresnettokaltmiete entspricht dies einem Faktor von rund 12,6. Bei erfolgreicher Realisierung vorhandener Neuvermietungs, Repositions und Entwicklungspotenziale kann sich diese Ausgangssituation perspektivisch weiter verbessern.

Weiterführende Informationen und vertiefende Objektunterlagen, insbesondere zu Mietverhältnissen, Vertragsstrukturen und weiteren objektrelevanten Details, stellen wir im nächsten Schritt nach Unterzeichnung einer Vertraulichkeitserklärung gerne zur Verfügung.

Property ID: 26416003_3 - 55543 Bad Kreuznach

Details of amenities

Objektart: Büro und Geschäftshaus, aktuell vermietet

Baujahr: 1987

Lage: zentrale Innenstadtlage, Mittelzentrum in Rheinland Pfalz

Vermietbare Fläche: ca. 2.694 m²

Bruttogrundfläche: ca. 4.255 m²

Grundstücksgröße: ca. 1.500 m²

Einheiten: 9 Gewerbeeinheiten

Nutzung: Büro, Fitness, Gesundheits und Dienstleistungsflächen

Jahresnettokaltmiete: ca. 313.259 € p.a.

In Teilbereichen bestehen derzeit unterdurchschnittliche Mietansätze, aus denen sich perspektivisch Mietsteigerungspotenzial ableiten lässt.

Aufgrund bestehender Mietvertragslaufzeiten, insbesondere des langfristig gebundenen Ankermieters, ist dieses Potenzial überwiegend mittel bis langfristig realisierbar.

WALT: ca. 6 Jahre

Ankermieter: Fitnessbetreiber mit bundesweit etabliertem 24 7 Konzept

Absicherung Ankermieter: Bürgschaft in Höhe von 300.000 €

Stellplätze: 51, davon 36 Tiefgaragenstellplätze und 15 Außenstellplätze

Objektzustand: laufend modernisiert, gepflegter Gesamtzustand

Instandhaltung: kein akuter Instandhaltungsstau

Property ID: 26416003_3 - 55543 Bad Kreuznach

Other information

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 26416003_3 - 55543 Bad Kreuznach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nina Seichter

Mannheimer Str. 92, 55543 Bad Kreuznach

Tel.: +49 671 - 92 89 80 0

E-Mail: bad.kreuznach@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com