

**Bad Kreuznach**

# Secret Sale – Vollvermietetes Geschäftshaus mit langfristigem Ankermieter und attraktivem Faktor

**Codice oggetto: 26416003**



**PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR**

**Codice oggetto: 26416003 - 55543 Bad Kreuznach**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 26416003 - 55543 Bad Kreuznach**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26416003	Prezzo d'acquisto	Su richiesta
Anno di costruzione	1987	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Superficie commerciale	ca. 2.694 m <sup>2</sup>
		Superficie affittabile	ca. 2694 m <sup>2</sup>

Codice oggetto: 26416003 - 55543 Bad Kreuznach

## Dati energetici

Riscaldamento	Tele	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	09.05.2035	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1987

**Codice oggetto: 26416003 - 55543 Bad Kreuznach**

## Una prima impressione

Investmentangebot – Geschäftshaus in zentraler Innenstadtlage

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

Zum diskreten Verkauf steht ein vollvermietetes Büro- und Geschäftshaus in zentraler Innenstadtlage eines etablierten Mittelzentrums in Rheinland-Pfalz mit Anbindung an den erweiterten Rhein-Main-Raum.

Die im Jahr 1987 errichtete Immobilie wurde über die vergangenen Jahre kontinuierlich modernisiert und instand gehalten. Wesentliche Maßnahmen, unter anderem im Bereich Dach und Fassade, wurden bereits umgesetzt. Das Objekt präsentiert sich heute in einem gepflegten, technisch soliden Zustand ohne erkennbaren kurzfristigen Instandhaltungsstau.

Die vermietbare Fläche beträgt rund 2.700 m<sup>2</sup> 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 stabile Vermietbarkeit, eine kontinuierliche Nutzerfrequenz sowie eine nachhaltige Drittverwendungsfähigkeit.

Die aktuelle Jahresnettokaltmiete beläuft sich auf p.a. 310.600 € p.a. und basiert auf einer breit diversifizierten Mieterstruktur.

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.

Im Rahmen der aktuellen Vermarktungsstrategie wird der WALT mit rund 5 Jahren angesetzt. Während der Ankermieter deutlich über diesem Durchschnitt liegt, ergeben sich kürzere Restlaufzeiten vor allem in kleineren Einheiten. Daraus

resultiert neben der bestehenden Stabilität zugleich gezielte Flexibilität für zukünftige Mietanpassungen und Repositionierungen.

Zusätzliche Attraktivität erhält das Investment durch vorhandenes Entwicklungspotenzial in Teilbereichen. In einzelnen Einheiten bestehen aktuell unterdurchschnittliche Mietansätze, aus denen sich perspektivisch weiteres Mietsteigerungspotenzial ableiten lässt.

Dieses Potenzial ist aufgrund bestehender Mietvertragslaufzeiten – insbesondere des langfristig gebundenen Ankermieters – überwiegend mittel- bis langfristig realisierbar und stellt einen kalkulierbaren Upside dar.

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 stabilem Cashflow, abgesichertem Ankermieter und zusätzlichem Entwicklungspotenzial suchen.

Die wesentlichen Investmentargumente sind:

vollvermietete Bestandsstruktur mit laufendem Cashflow

laufend modernisierter, technisch solider Objektzustand

langfristig gesicherter Ankermieter mit Betreiberqualität

zusätzliche Absicherung durch Bürgschaft

diversifizierte Mieterstruktur mit breiter Nutzungsbasis

innerstädtische Lage mit nachhaltiger Vermietbarkeit

vorhandenes, überwiegend mittel- bis langfristig realisierbares

Mietsteigerungspotenzial

Die Vermarktung erfolgt im Rahmen eines strukturierten Secret Sale Verfahrens.

Weiterführende Unterlagen sowie die konkrete Objektadresse stellen wir nach Unterzeichnung einer Vertraulichkeitserklärung zur Verfügung.

Kaufpreis im Bereich von ca. 4,0 Mio. €

**Codice oggetto: 26416003 - 55543 Bad Kreuznach**

## Dettagli dei servizi

Objektart: Büro- und Geschäftshaus (vollvermietet)

Baujahr: 1987

Lage: zentrale Innenstadtlage, Mittelzentrum in Rheinland-Pfalz

Vermietbare Fläche: ca. 2.694 m<sup>2</sup>

Bruttogrundfläche (BGF): ca. 4.255 m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße: ca. 1.500 m<sup>2</sup>

Einheiten: 9 Gewerbeeinheiten

Nutzung: Büro-, Fitness-, Gesundheits- und Dienstleistungsflächen

Jahresnettokaltmiete: ca. 310.600 € p.a.

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

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

WALT: ca. 5 Jahre

Ankermieter: Fitnessbetreiber mit bundesweit etabliertem 24/7-Konzept

Absicherung Ankermieter: Bürgschaft in Höhe von 300.000 €

Stellplätze: 51

36 Tiefgaragenstellplätze

15 Außenstellplätze

Objektzustand: laufend modernisiert, gepflegter Gesamtzustand

Instandhaltung: kein akuter Instandhaltungsstau

**Codice oggetto: 26416003 - 55543 Bad Kreuznach**

## Ulteriori informazioni

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Codice oggetto: 26416003 - 55543 Bad Kreuznach**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nina Seichter

---

Mannheimer Str 92, 55543 Bad Kreuznach

Tel.: +49 671 - 92 89 80 0

E-Mail: [bad.kreuznach@von-poll.com](mailto:bad.kreuznach@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)