

**Bad Kreuznach**

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

***Número da propriedade: 26416003***



**PREÇO DE COMPRA: 0 EUR**

**Número da propriedade: 26416003 - 55543 Bad Kreuznach**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Outras informações
- Pessoa de contacto

**Número da propriedade: 26416003 - 55543 Bad Kreuznach**

## Numa vista geral

Número da propriedade	26416003	Preço de compra	Sob consulta
Ano de construção	1987	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Área total	ca. 2.694 m <sup>2</sup>
		Área arrendáve	ca. 2694 m <sup>2</sup>

Número da propriedade: 26416003 - 55543 Bad Kreuznach

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Remoto	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Certificado Energético válido até	09.05.2035	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1987

**Número da propriedade: 26416003 - 55543 Bad Kreuznach**

## Uma primeira impressão

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. €

**Número da propriedade: 26416003 - 55543 Bad Kreuznach**

## Detalhes do equipamento

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

**Número da propriedade: 26416003 - 55543 Bad Kreuznach**

## Outras informações

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 vorbehaltenlich 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.

**Número da propriedade: 26416003 - 55543 Bad Kreuznach**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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