Köln

Etabliertes Sushi-Restaurant in Köln-Ehrenfeld mit attraktiver Ausbaureserve und Wachstumspotenzial

Objektnummer: 2641016A1



KAUFPREIS: 245.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 51 m²

Objektnummer: 2641016A1 - 50827 Köln

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 2641016A1 - 50827 Köln

Auf einen Blick

Objektnummer	2641016A1

Kaufpreis	245.000 EUR
Provision	Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 62 m²
Vermietbare Fläche	ca. 62 m²

Objektnummer: 2641016A1 - 50827 Köln

Die Immobilie



Mietaufstellung - Sandweg 59 - 50827 Köln				
IST		**Quadratmeter**	**Kaltmiete / Monat**	**Miete/Qu**
Sushi-Restaurant	Mieter 1	62,00 m²	700,00 €	
TOTAL		**Gewerbefläche**	**62,00 m²**	
	Einkünfte / Monat		**700,00 €**	
	Einkünfte / Jahr		**8.400,00 €**	

Objektnummer: 2641016A1 - 50827 Köln

Die Immobilie

Mietaufstellung - Sandweg 59 - 50827 Köln				
SOLL		**Quadratmeter**	**Kaltmiete / Monat**	**Miete/Qu**
Sushi-Restaurant	Mieter 1	62,00 m²	900,00 €	
TOTAL		**Gewerbefläche**	**62,00 m²**	
	Einkünfte / Monat		**900,00 €**	
	Einkünfte / Jahr		**10.800,00 €**	



Objektnummer: 2641016A1 - 50827 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641016A1 - 50827 Köln

Die Immobilie





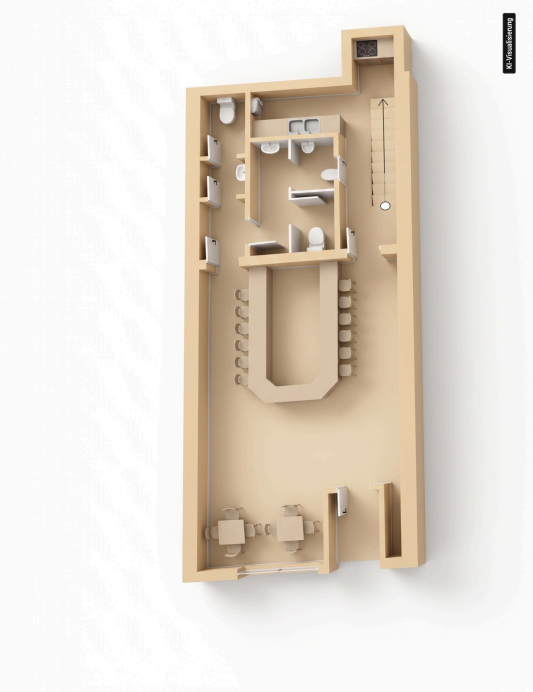
Objektnummer: 2641016A1 - 50827 Köln

Die Immobilie



Objektnummer: 2641016A1 - 50827 Köln

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 2641016A1 - 50827 Köln

Ein erster Eindruck

VON POLL COMMERCIAL Köln präsentiert Ihnen ein zum Verkauf stehendes Gewerbeobjekt mit einem etablierten und beliebten Sushi Restaurant in einer sehr guten Lage in gefragten Wohngegend. Das Objekt genießt einen exzellenten Ruf, was sich in den sehr guten Bewertungen widerspiegelt. Es überzeugt durch eine attraktive Kombination aus Restaurantbetrieb, Delivery Service und Take Away Service, die optimale Voraussetzungen für eine gute Auslastung bieten. Aufgrund seines florierenden außer Haus Service ist das Restaurant sowohl bei lokalen Gästen als auch bei Geschäftskunden sehr gefragt.

Gäste finden im Gastraum ausreichend Sitzgelegenheiten, um vor Ort zu speisen, während auch die Infrastruktur für die Abwicklung eines professionellen "Ausser Haus Service" vorbereitet ist.

Die Nutzfläche beträgt 62 m² mit sanitären Einrichtungen und Vorrats- und Lagermöglichkeiten im Keller. Die monatliche Kaltmiete beträgt EUR 700,00 bzw. EUR 8.400,00 pro Jahr. Aufgrund des bestehenden Mietverhältnisses besteht zeitnah die Möglichkeit, die Kaltmieten auf EUR 10.800,00 p. a. anzupassen. Dadurch bietet die Immobilie zusätzliches Mietsteigerungspotenzial und eine attraktive Perspektive zur Erhöhung der laufenden Mieteinnahmen.

Die sehr gute Lage sorgt für eine kontinuierliche Kundenfrequenz und gewährleistet eine effektive Sichtbarkeit des Restaurants. Eingebettet in eine gefragte Wohngegend, zieht das Sushi Restaurant nicht nur Laufkundschaft, sondern auch zahlreiche Stammgäste an. Durch den Fokus auf Sushi-Spezialitäten hat sich das Restaurant einen Namen gemacht.

Das Objekt bietet Entwicklungspotenzial im Rahmen des § 34 BauGB. Eine zukünftige Bebauung orientiert sich an der umliegenden Bebauungsstruktur. Kaufinteressenten wird empfohlen, die konkrete Bebaubarkeit durch einen Architekten prüfen und gegebenenfalls mittels Bauvoranfrage verbindlich klären zu lassen. Somit besteht die Option, den bestehenden Betrieb um zusätzliche Gewerbefläche zu erweitern.

Dafür ist ein Vorbescheidverfahren gemäß § 77 Bauordnung NRW oder ein Baugenehmigungsverfahren gemäß § 64 BauO NRW notwendig.

Bevozugt möchte der momentane Pächter sein Geschäftskonzept am Standort weiter fortführen.

Objektnummer: 2641016A1 - 50827 Köln

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im Kölner Stadtteil Bickendorf, der zum beliebten Stadtbezirk Ehrenfeld gehört. Das gewachsene Wohnviertel im Westen der Domstadt.
Das Umfeld ist geprägt von einer angenehmen Mischung aus gepflegten Mehrfamilienhäusern, Einfamilienhäusern sowie großzügigen Grünflächen und bietet eine ruhige, familienfreundliche Wohnatmosphäre.

Die Wohnlage überzeugt durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte befinden sich in der näheren Umgebung. Darüber hinaus bieten zahlreiche Cafés und weitere
Dienstleistungsangebote einen hohen Wohn- und Freizeitwert.

Gerade für einen kleinen Gastronomiebetrieb bietet die Lage attraktive Voraussetzungen, da das gewachsene Wohnumfeld eine solide Stammkundschaft aus der direkten Nachbarschaft ermöglicht. Zusätzlich profitiert der Standort von einer guten Sichtbarkeit und einer hohen Frequentierung durch Anwohner sowie Passanten, wodurch sich ideale Bedingungen für einen gastronomischen Nahversorger ergeben.

Familien profitieren von einem guten Angebot an Kindergärten, Schulen sowie verschiedenen Sport- und Freizeiteinrichtungen. Grün- und Erholungsflächen in der Umgebung laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und zur Erholung im Freien ein.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Mehrere Bus- und Stadtbahnlinien sind bequem fußläufig erreichbar und gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Kölner Innenstadt sowie zu den umliegenden Stadtteilen. Auch der Bahnhof Köln-Ehrenfeld ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet Anschluss an den Regionalverkehr.

Für Autofahrer besteht eine sehr gute Anbindung an die Autobahnen A1 und A57. Dadurch sind die Kölner Innenstadt sowie die umliegenden Städte wie Düsseldorf, Bonn und Aachen in kurzer Zeit erreichbar.

Insgesamt verbindet die Lage eine ruhige Wohnatmosphäre mit einer hervorragenden Infrastruktur und einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung.

Objektnummer: 2641016A1 - 50827 Köln

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sven Walter

Unter Käster 14-16, 50667 Köln
Tel.: +49 221 - 42 30 25 25
E-Mail: commercial.koeln@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com