Bad Kreuznach

# Geschäftshaus in zentraler Innenstadtlage mit gesichertem Ankermieter und Entwicklungsperspektive

*Objektnummer: 26416003*




KAUFPREIS: 0

Objektnummer: 26416003 - 55543 Bad Kreuznach


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26416003 - 55543 Bad Kreuznach

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26416003 |
| Baujahr | 1987 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | Auf Anfrage |
| Zins- und Renditehaus | Geschäftshaus |
| Provision | Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Gesamtfläche | ca. 2694 m² |
| Vermietbare Fläche | ca. 2694 m² |
| Bürofläche | ca. 1620 m² |

Objektnummer: 26416003 - 55543 Bad Kreuznach

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | Fern |
| Energieausweis gültig bis | 09.05.2035 |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Baujahr laut Energieausweis | 1987 |

Objektnummer: 26416003 - 55543 Bad Kreuznach

# Ein erster Eindruck

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 Instandhaltungsstau.
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.

Objektnummer: 26416003 - 55543 Bad Kreuznach

# Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 26416003 - 55543 Bad Kreuznach

# Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26416003 - 55543 Bad Kreuznach

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nina Seichter

Mannheimer Str. 92, 55543 Bad Kreuznach
Tel.: +49 671 - 92 89 80 0
E-Mail: bad.kreuznach@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com