

# SALLER IMMOBILIEN

Häuser - Eigentumswohnungen - Grundstücke - Verkauf - Vermietung - Verwaltung

Angebot Nr.: 5916

Ihr Ansprechpartner: Minouche Saller

Mitglied im



## Erstklassiges Bürogebäude als TOP-Invest in zentraler Lage von 53127 Bonn-Lengsdorf An der Ziegelei 18



Baujahr	1992/2005	Zustand	gepflegt
Mietfläche	ca. 2.257 m <sup>2</sup>	Grundstück	9.190 m <sup>2</sup>
Garagen/Stellplätze	192	Mieteinnahme netto p.a.	€ 201.300,00 zzgl. MwSt.
Heizungsart	Zentralheizung	Befuerung	Gas
Energieeffizienzklasse		Energieausweisart	Bedarfsausweis
Wärmearart	Endenergiebedarf Wärme	Wärmewert	115 kWh(m <sup>2</sup> a)
Stromart	Endenergiebedarf Strom	Stromwert	37 kWh (m <sup>2</sup> a)
Incl. Warmwasser	nein	Baujahr	1997/2005
Ausweis gültig von	02.03.2017	Ausweis gültig bis	01.03.2027

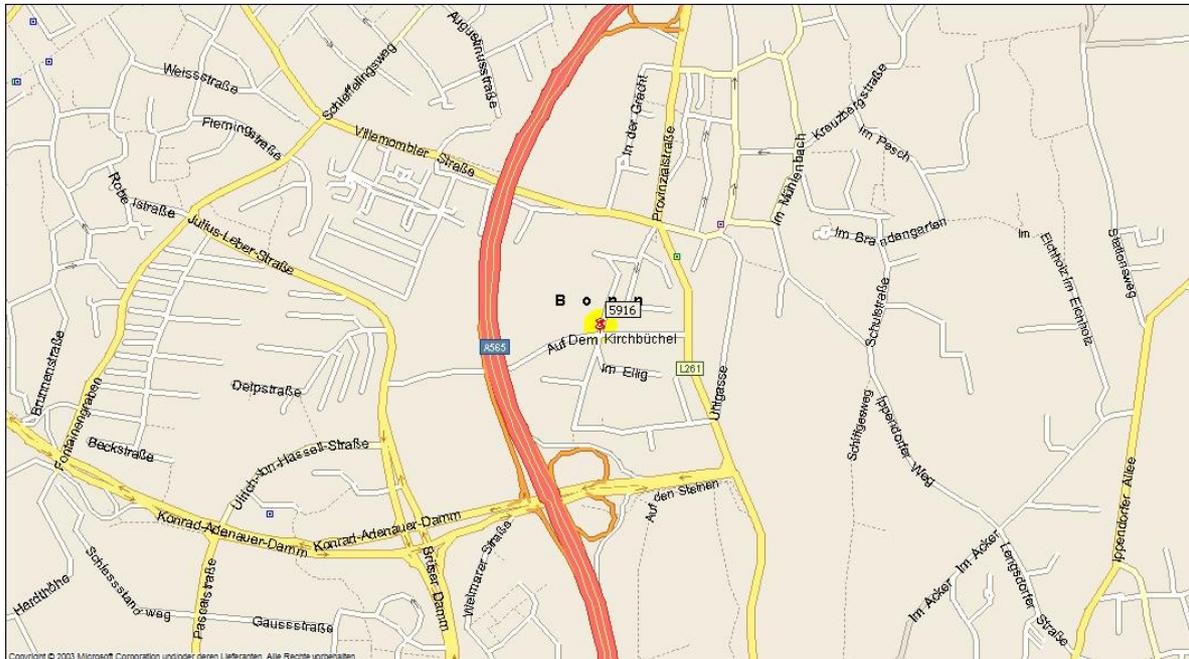
**Kaufpreis: netto € 2.860.000,00 zzgl. MwSt.= € 3.403.400,00**

Wir bieten diese Immobilie für den Käufer provisionsfrei an.

**Bitte beachten Sie auch die letzte Seite: Wir verkaufen noch ein weiteres Objekt der Deutschen Telekom zur Kapitalanlage!**

# SALLER IMMOBILIEN

Häuser - Eigentumswohnungen - Grundstücke - Verkauf - Vermietung - Verwaltung



Die Bundesstadt Bonn liegt im Südwesten des Landes Nordrhein-Westfalen und gehört mit rund 314.000 Einwohnern zu den 20 größten Städten Deutschlands. In Bonn ist der Wandel von einer auf die Regierungsfunktion konzentrierten Stadt zu einem national und international wettbewerbsfähigen Wirtschaftsstandort in den vergangenen Jahren mit großer Dynamik vorangeschritten. Angetrieben wird dieser Prozess von DAX-Konzernen (Deutsche Post und Deutsche Telekom) sowie fast 16.000 mittelständischen Unternehmen, die Bonn zu einem bedeutenden Dienstleistungsstandort machen. Der Schwerpunkt liegt in den Bereichen Wissenschaft, Informations- und Anlagenbau, Autozulieferer-, Aluminium-, Süßwaren-, Glas- und Kunststoffindustrie.

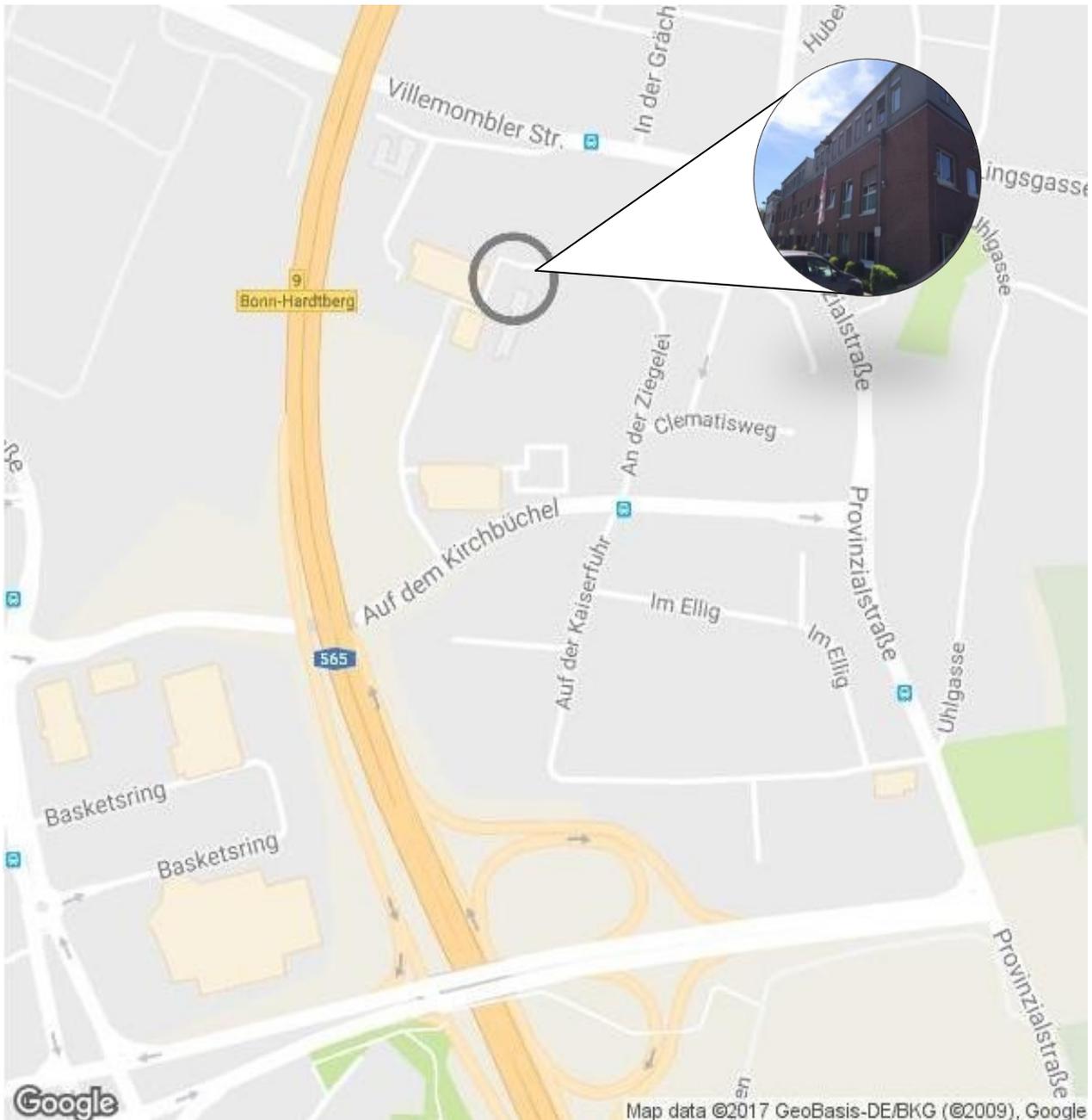
Darüber hinaus gilt die Stadt Bonn als bedeutendes Bildungs- und Kulturzentrum. Neben der Universität, mit rund 34.000 Studierenden, zählen das ehemalige kurfürstliche Schloss, einige Forschungseinrichtungen, das Rheinische Landesmuseum, die Bundeskunsthalle, das Bundeskunstmuseum, das Haus der Geschichte sowie das Geburtshaus Beethovens zu den zahlreichen Aushängeschildern der Stadt. Des Weiteren beheimatet Bonn 19 Organisationen, Büros und Programme der United Nations (UN).

Die zum Verkauf stehende Liegenschaft befindet sich im Gewerbegebiet Lengsdorf im Teilmarkt Hardtberg, An der Ziegelei 18. Das Gewerbegebiet grenzt an die A565 und ist über die Aus-/ Auffahrt 9 Bonn-Hardtberg direkt zu erreichen. Die Innenstadt von Bonn ist ca. 5 km entfernt. In der direkten Nachbarschaft befindet sich ein Aldi Markt, eine Filiale der Drogeriemarktkette Rossmann und ein großer Fahrradhandel. Angrenzend an das Gewerbegebiet befindet sich Wohnbebauung. Die unmittelbar benachbarten Brachflächen stehen im Eigentum der Entwicklungsgesellschaft der Stadt Bonn.

# SALLER IMMOBILIEN

Häuser - Eigentumswohnungen - Grundstücke - Verkauf - Vermietung - Verwaltung

## Die Mikrolage



# SALLER IMMOBILIEN

Häuser - Eigentumswohnungen - Grundstücke - Verkauf - Vermietung - Verwaltung

Stadtmitte	ca. 5,0 km
Hauptbahnhof	ca. 5,0 km
Flughafen	ca. 28 km
Autobahn A 555	ca. 0,5 km

## Die Beschreibung

Das Grundstück hat eine Größe von ca. 9.190 m<sup>2</sup> und ist mit Verbundsteinpflaster befestigt und mit einem Bürogebäude sowie einem kleinen Lagergebäude bebaut. Weiterhin befinden sich auf dem Grundstück 2 Garagen, 36 überdachte und 154 offene Außenstellplätze.

Das teilunterkellerte Bürogebäude wurde im Jahr 1992 in Massivbauweise errichtet und verfügt, nach seiner Aufstockung im Jahr 2005 in einer Holz-Leichtbauweise, heute über drei Vollgeschosse mit insgesamt ca. 2.580 m<sup>2</sup> Büro- Verkehrs- und Technikfläche. Im Keller befindet sich eine Lagerfläche mit ca. 149 m<sup>2</sup>. Die Verblendung des Mauerwerkes erfolgte bis zum zweiten Obergeschoss mit einem Vollklinker. Das zweite Obergeschoss wurde mit einem Trapezblech verkleidet. Die Fenster bestehen aus Aluminium in Verbindung mit einer Isolierverglasung. Die Beschattung erfolgt über Außenjalousien. Das Flachdach ist mit einer Bitumenschweißbahn versehen und stammt aus dem Jahr 2005. Die Innenwände sind zum Teil gemauert oder in einer Leichtbauweise errichtet worden. Die Tüorzargen sind aus Stahl, die Türen aus Holz. Im gesamten Bürobereich ist Teppichboden verlegt, in den Verkehrs- und Sanitärflächen Steinzeug. Die Beleuchtung ist arbeitsplatzgerecht und die IT- Verkabelung erfolgt über Brüstungskabelkanäle. Beheizt wird die Immobilie über zwei separate Gasthermen.

Das separate Lagergebäude befindet sich seitlich im hinteren Teil des Grundstückes und verfügt nicht über einen Keller. Es hat eine Fläche von ca. 130 m<sup>2</sup> und wurde ebenfalls in einer Massivbauweise mit einem Flachdach errichtet. Die zwei Garagen schließen sich nahtlos an diese Gebäude an.

Die Liegenschaft ist nahezu vollständig versiegelt, verfügt über zwei Zu/Abfahrten und ist hierdurch beidseitig erschlossen. Das gesamte Areal ist umzäunt und wird vom aktuellen Mieter Kameraüberwacht.

## Die Ausstattung

Der Boden in der Eingangshalle und in den Treppenhäusern ist mit Naturstein ausgelegt  
Abgehängte Decken in den Büros, Fluren und WCs  
Aluminiumfenster mit 2-fach Isolierverglasung  
Teeküche  
Arbeitsplatzgerechte Beleuchtung  
192 Stellplätze  
Außenliegender Sonnenschutz  
Teppichboden als Bodenbelag in den Büroflächen  
CAT 6 Verkabelung in Brüstungskanälen

Sämtliche Angaben erfolgen nach Auskunft des Verkäufers.  
Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

# SALLER IMMOBILIEN

Häuser - Eigentumswohnungen - Grundstücke - Verkauf - Vermietung - Verwaltung

## Grundbuch

Objektanschrift: An der Ziegelei 18, 53127 Bonn

Grundbuch von: Lengsdorf, Blatt 500

Flur : 9

Flurstücke: 2145

Gemarkung:  
Lengsdorf

Datum Auszug:  
02.02.2017

Abteilung 1: Deutsche Telekom AG Bonn

Abteilung 2: keine Eintragungen

Abteilung 3: keine Eintragungen

Baulasten: Auf der zu veräußernden Liegenschaft bestehen keine Baulasten. Zu Gunsten des Verkaufsgrundstückes sind auf dem Nachbarflurstück Nr. 2163 Abstandsflächenbaulasten bzgl. einer Grenzbebauung eingetragen.

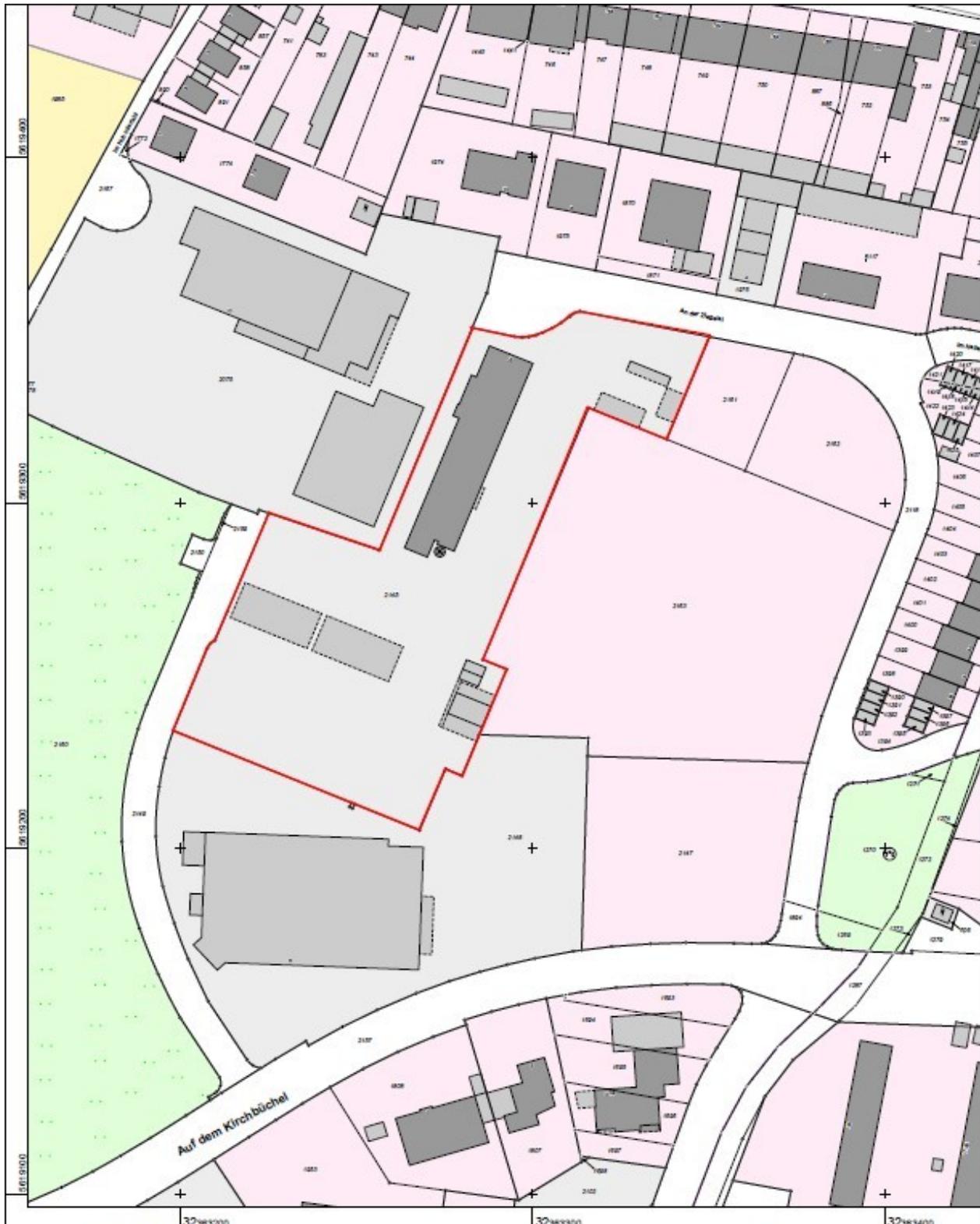
## Grundstück

Grundstücksfläche	9.190 m <sup>2</sup>
Anzahl Gebäude	2
Nutzung Grundstück	Büro/Lager
Bebaute Flächen	1.064 m <sup>2</sup>
GFZ (B- Plan)	0,6
GRZ (B- Plan)	0,3
Festsetzung B- Plan	GE, III-geschossige geschlossene Bauweise
Flächennutzungsplan	Gemeinbedarf Post
Bebauungsplan	Nr. 7519-14

# SALLER IMMOBILIEN

Häuser - Eigentumswohnungen - Grundstücke - Verkauf - Vermietung - Verwaltung

## Flurkarte



# SALLER IMMOBILIEN

Häuser - Eigentumswohnungen - Grundstücke - Verkauf - Vermietung - Verwaltung

## Mietflächen

Etage	Nutzung	Mieter	Mietfläche (ca m <sup>2</sup> )	Mietpreis /Monat (€/m <sup>2</sup> )	Miete p.a (in €)	Mindest- vertrags- laufzeit	Option (Anzahl)
EG – 2. OG	Büro	DTAG	2.006 m <sup>2</sup>	6,50	156.468	31.12.2019	4 x 2 J.
KG	Lager	DTAG	121 m <sup>2</sup>	1,00	1.452	31.12.2019	4 x 2 J.
EG	Sep. Lagergebäud e	DTAG	130 m <sup>2</sup>	2,50	3.900	31.12.2019	4 x 2 J.
Garagen		DTAG	2 Stk.	40,00	960	31.12.2019	4 x 2 J.
Stellplätze überdacht		DTAG	36 Stk.	25,00	10.800	31.12.2019	4 x 2 J.
Außenstellplätze		DTAG	154 Stk.	15,00	27.720	31.12.2019	4 x 2 J.
<b>Gesamt</b>			<b>2.257 m<sup>2</sup></b>		<b>201.300 €</b>		
			<b>192 Stellplätze</b>				

Die gesamte Liegenschaft nebst Aufbauten und Stellplätzen wird von der GMG (Generalmietgesellschaft der DTAG) im Rahmen des Verkaufs ab Besitzübergang zurückgemietet

Der Mietvertrag hat eine Festlaufzeit bis zum 31.12.2019 zuzüglich vier Optionen von jeweils zwei Jahren.

Der Mietzins beträgt p.a. € 201.300,00 zzgl. MwSt. zzgl. BK/HK-VZ (II.BV) und ist nicht indexiert.

# SALLER IMMOBILIEN

Häuser - Eigentumswohnungen - Grundstücke - Verkauf - Vermietung - Verwaltung

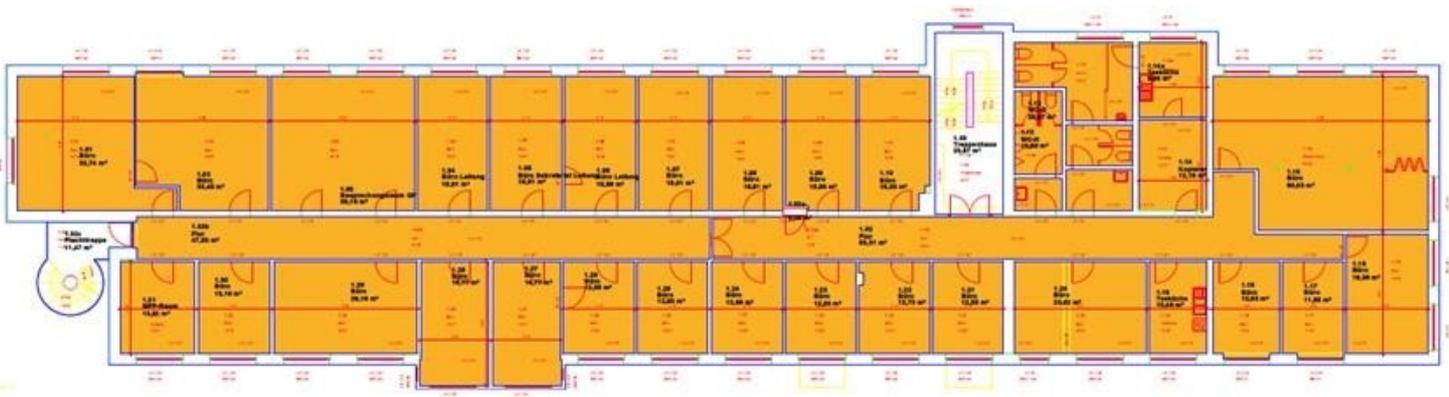
## Erdgeschoss Bürogebäude



20 m

27.04.16

## 1. Obergeschoss Bürogebäude



20 m

27.04.16

# SALLER IMMOBILIEN

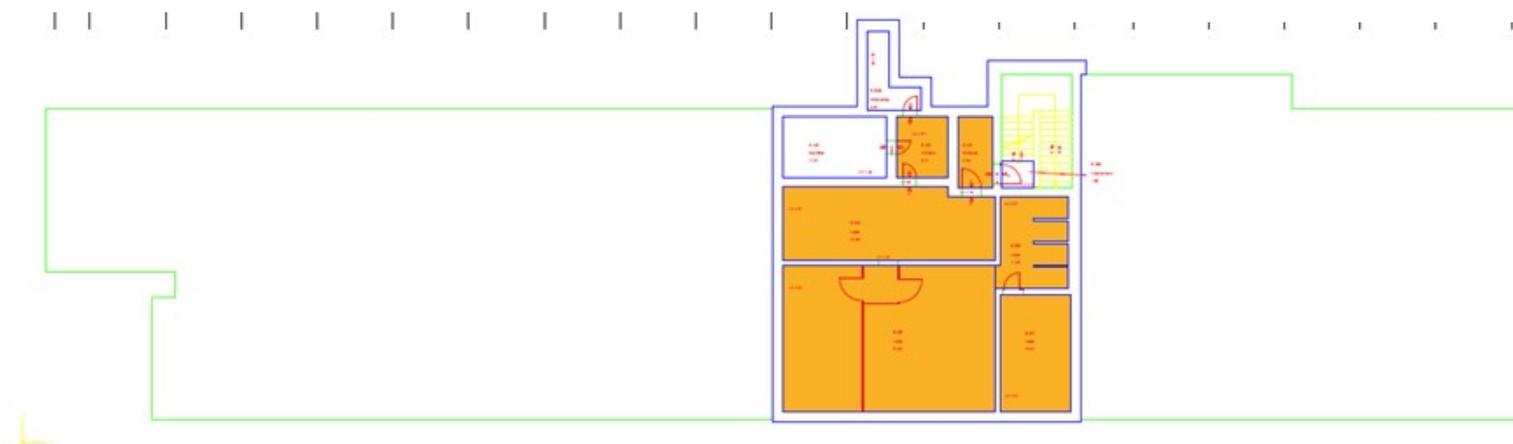
Häuser - Eigentumswohnungen - Grundstücke - Verkauf - Vermietung - Verwaltung

## 2. Obergeschoss Bürogebäude



20 m

27.04.16



20 m

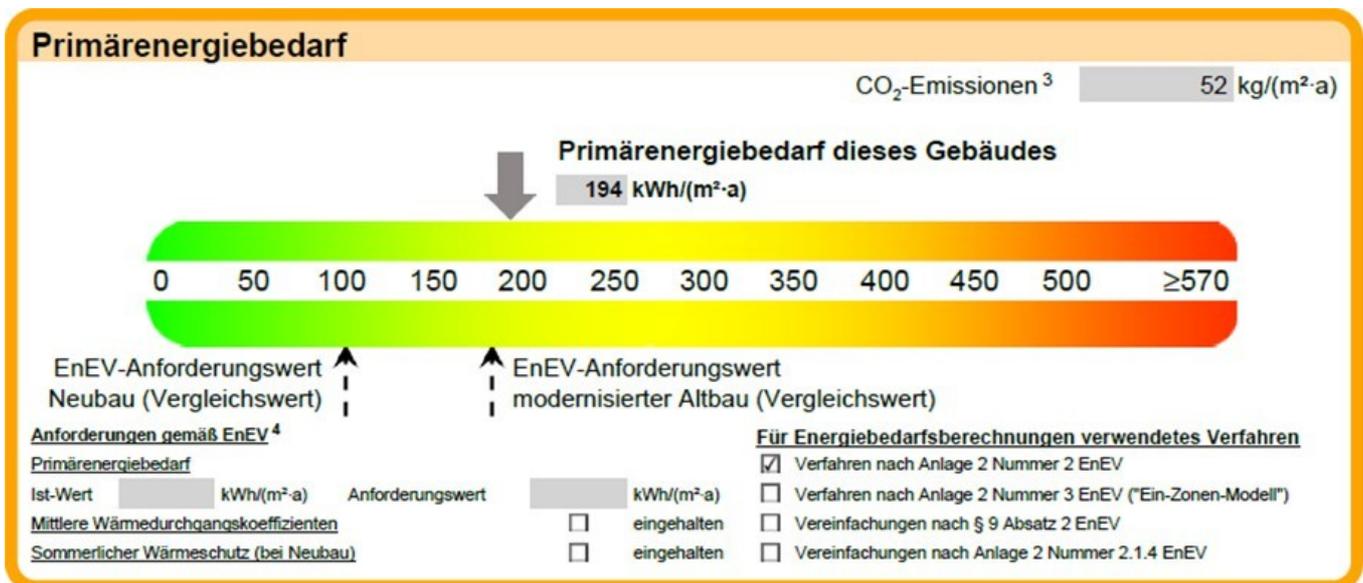
27.04.16

# SALLER IMMOBILIEN

Häuser - Eigentumswohnungen - Grundstücke - Verkauf - Vermietung - Verwaltung

Art des Energieausweises	Energiebedarfsausweis
Primärenergiebedarf	194 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
CO <sub>2</sub> -Emissionen	52 kg/(m <sup>2</sup> *a)
Endenergiebedarf Wärme	115 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Endenergiebedarf Strom	37 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieträger	Erdgas
Erstelldatum	02.03.2017
Gültig bis	01.03.2027

## Angaben zum Energieausweis



**Endenergiebedarf**

Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m<sup>2</sup>\*a) für

Energieträger	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung <sup>5</sup>	Kühlung einschl. Befeuchtung	Gebäude insgesamt
Strom	0,9	0,7	33,3	0,0	3,8	38,8
Erdgas	20,9	0,0	0,0	0,0	0,0	20,9
Erdgas	89,6	2,5	0,0	0,0	0,0	92,1

<b>Endenergiebedarf Wärme [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]</b>	<b>115 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Endenergiebedarf Strom [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]</b>	<b>37 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>

# SALLER IMMOBILIEN

Häuser - Eigentumswohnungen - Grundstücke - Verkauf - Vermietung - Verwaltung



# SALLER IMMOBILIEN

Häuser - Eigentumswohnungen - Grundstücke - Verkauf - Vermietung - Verwaltung



# SALLER IMMOBILIEN

Häuser - Eigentumswohnungen - Grundstücke - Verkauf - Vermietung - Verwaltung



# SALLER IMMOBILIEN

Häuser - Eigentumswohnungen - Grundstücke - Verkauf - Vermietung - Verwaltung



# SALLER IMMOBILIEN

Häuser - Eigentumswohnungen - Grundstücke - Verkauf - Vermietung - Verwaltung



# SALLER IMMOBILIEN

Häuser - Eigentumswohnungen - Grundstücke - Verkauf - Vermietung - Verwaltung



# SALLER IMMOBILIEN

Häuser - Eigentumswohnungen - Grundstücke - Verkauf - Vermietung - Verwaltung



# SALLER IMMOBILIEN

Häuser - Eigentumswohnungen - Grundstücke - Verkauf - Vermietung - Verwaltung



# SALLER IMMOBILIEN

Häuser - Eigentumswohnungen - Grundstücke - Verkauf - Vermietung - Verwaltung



# SALLER IMMOBILIEN

Häuser - Eigentumswohnungen - Grundstücke - Verkauf - Vermietung - Verwaltung

## Allgemeine Geschäftsbedingungen

### §1 Präambel

Der Immobilienmakler Ralf Saller für die Firma Saller Immobilien (im Folgenden auch "der Makler") widmet sich der Erfüllung von Makleraufträgen mit größtmöglicher Sorgfalt und objektiver Wahrnehmung der Interessen der Auftraggeber im Rahmen der allgemein anerkannten kaufmännischen Grundsätze und Gebräuche unter Einhaltung der Standesregeln des Berufstandes und des Immobilienverbandes Deutschland e.V. (IVD)

### §2 Zustandekommen des Vertrags

Der Vertrag zwischen dem Makler und dem Kunden kommt bereits mit Inanspruchnahme des Angebots des Maklers zustande. Mit der Entgegennahme eines Exposés des Maklers erkennt der Kunde den Nachweis des darin enthaltenen Objekts durch den Makler an. Will der Kunde geltend machen, das Objekt bereits zuvor gekannt zu haben, so ist er verpflichtet, diesen Umstand innerhalb von fünf Werktagen nach Zugang des Exposés gegenüber dem Makler anzuzeigen. Nach Ablauf dieser Frist gilt das Objekt als vom Makler nachgewiesen. Spätere Direktangebote des Verkäufers oder eines Dritten an den Kunden auch bei einem veränderten Preis sind für den Kunden weiterhin provisionspflichtig, wenn das Objekt ursprünglich vom Makler nachgewiesen wurde. Kauft der Kunde das vom Makler angebotene Objekt zu einem späteren Zeitpunkt - auch ohne Makler - ist die Maklergebühr an den Makler fällig.

### §3 Weitergabeverbot

Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise des Maklers sind ausdrücklich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung des Maklers, die zuvor schriftlich erteilt werden muss, an Dritte weiter zu geben. Verstößt ein Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die mit ihm vereinbarte Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten.

### §4 Eigentümerangaben

Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem vom Verkäufer beauftragten Dritten stammen und von ihm, dem Makler, auf ihre Richtigkeit nicht überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Der Makler, der diese Informationen nur weitergibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung. Der Auftraggeber unterrichtet den Makler ständig über alle maßgeblichen Umstände und Entwicklungen hinsichtlich des Vertragsobjektes. Der Auftraggeber gestattet Reservierungen des Objektes und die Vermarktung über Print- und Elektronische Medien (Internet).

### §5 Doppeltätigkeit und Weitervermittlung

Der Makler darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig werden.

### §6 Provisionsvereinbarung

Es gelten die jeweils vertraglich vereinbarten Provisionssätze. Diese verstehen sich netto zuzüglich der jeweils geltenden gesetzlichen Mehrwertsteuer.

### §7 Haftungsbegrenzung

Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.

### §8 Verjährung, Gerichtsstand u. Aufrechnungsklausel

Die Verjährungsfrist für alle Schadensersatzansprüche des Kunden gegen den Makler beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die die Schadensersatzverpflichtung auslösende Handlung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese. Sind Makler und Kunde Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuches, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche und als Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers vereinbart. Gegen unseren Provisionsanspruch ist die Aufrechnung mit Gegenforderungen ausgeschlossen. Dies gilt nicht für von uns anerkannte oder unbestrittene Forderungen oder rechtskräftig festgestellte Forderungen, sowie für

Forderungen mit denen im Prozess aufgerechnet wird, für den Fall, dass die Aufrechnungsforderung Entscheidungsreif ist.

# SALLER IMMOBILIEN

Häuser - Eigentumswohnungen - Grundstücke - Verkauf - Vermietung - Verwaltung

## SALLER IMMOBILIEN

SEIT 35 JAHREN ENGAGIERT UND ERFOLGREICH



### IHR KOMPETENTER PARTNER IN BEUEL

#### VERKAUF

- ✓ Häuser
- ✓ Eigentumswohnungen
- ✓ Gewerbeobjekte
- ✓ Grundstücke

#### VERMIETUNG

- ✓ Häuser
- ✓ Wohnungen
- ✓ Gewerbeobjekte



WIR SIND GEPRÜFTE  
WERTERMITTLER (EIA)

Saller Immobilien  
Friedrich-Breuer-Str. 93  
53225 Bonn

Telefon: 0228 - 470600 / 470605  
Telefax: 0228 - 476601  
E-Mail: [info@saller-immobilien.de](mailto:info@saller-immobilien.de)

[WWW.SALLER-IMMOBILIEN.DE](http://WWW.SALLER-IMMOBILIEN.DE)



# SALLER IMMOBILIEN

Häuser - Eigentumswohnungen - Grundstücke - Verkauf - Vermietung - Verwaltung



Angebot Nr.: 5915

Ihr Sachbearbeiter: Minouche Saller

Mitglied im

## Mehrzweckgebäude als TOP-Invest in zentraler Lage von 53123 Bonn 53123 Bonn-Medinghoven, Europaring 50



Baujahr	1976	Zustand	Gepflegt
Gewerbefläche	1.248 m <sup>2</sup> zzgl. 210 m <sup>2</sup> Freilagerfläche	Netto- Mieteinnahmen p.a.	€ 70.814 zzgl. NK zzgl. MwSt.
Grundstück	2.135 m <sup>2</sup>	Bezug	vermietet
Eigentümer	Deutsche Telekom AG	Stellplätze	27
Heizungsart	Zentralheizung	Befuerung	Gas
Energieeffizienzklasse	H	Energieausweisart	Bedarfsausweis
Wärmeart	Endenergiebedarf Wärme	Wärmewert	386 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Incl. Warmwasser		Baujahr	1998
Ausweis gültig von	25.07.2016	Ausweis gültig bis	25.07.2026

**Kaufpreis: € netto 672.000,00 zzgl. MwSt.= € 799.680,00**

Wir bieten diese Immobilie für den Käufer provisionsfrei an.

Friedrich-Breuer-Straße 93  
53225 Bonn  
[www.saller-immobilien.de](http://www.saller-immobilien.de)

TEL 0228 470600  
FAX 0228 476601  
[info@saller-immobilien.de](mailto:info@saller-immobilien.de)