



EXKLUSIVES IMMOBILIEN-EXPOSÉ

Wellness, Gastronomie & Gästezimmer — Betreiberimmobilie in Köln

KAUFPREIS

2.820.000 €

FREITAG® IMMOBILIEN GMBH · MÜNCHEN & STARNBERG

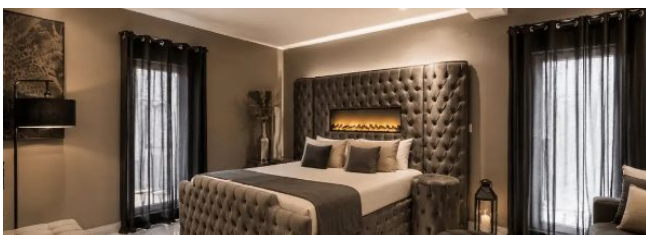
Auf einen Blick

Ca. 1.400 m² auf drei Etagen, 2025 umfassend saniert und neuwertig. Sauna, Hamam, Restaurant, Clubbereich, Lounge und Dachterrasse. Baulich geprüft, genehmigt und abgenommen.

Neuwertiger Ausbau, drei Ebenen Betrieb.

Das Gebäude wurde 2025 umfassend saniert und befindet sich in einem neuwertigen Zustand. Die Ausstattung ist durchgehend hochwertig: Marmor, Fliesen, indirekte Beleuchtung und eine durchdachte Raumfolge von der Rezeption bis zur Dachterrasse.

Ausgewählte Impressionen



Geprüft, genehmigt, abgenommen

Die Immobilie wurde für die vorgesehene gewerbliche Nutzung baulich geprüft und genehmigt; die Bauabnahme ist erfolgt. Nach Angaben der Eigentümerseite liegen die erforderlichen baurechtlichen Unterlagen vollständig vor und werden ernsthaften Interessenten nach Legitimation im Original vorgelegt.

Zu beachten ist: Bauliche Genehmigungen betreffen das Gebäude, nicht den künftigen Betreiber. Wer bestimmte Betriebsformen aufnehmen oder fortführen möchte, benötigt dafür je nach Konzept eigene behördliche Erlaubnisse mit eigener Zuverlässigkeitsprüfung. Erlaubnis- und Anzeigepflichten nach Gaststätten-, Gewerbe-, Bau- und Immissionsschutzrecht bleiben davon unberührt. Die für eine konkrete Nutzung zuständige Stelle der Stadt Köln entscheidet im Einzelfall — eine frühzeitige schriftliche Anfrage dort ist der belastbare erste Schritt.

Die Fläche verteilt sich auf drei Etagen und drei voneinander unabhängige Nutzungsbereiche: einen Wellnessbereich mit Sauna, Hamam, Massage und Ruhezone, eine Gastronomie mit Restaurant und Lounge sowie Gästezimmer mit eigenem Bad. Dazu kommen Clubbereich, Rezeption und eine Dachterrasse, die teils offen, teils geschlossen nutzbar ist.

Diese Trennung ist der eigentliche Wert des Objekts: Die Bereiche können gemeinsam als Betreiberkonzept laufen oder getrennt voneinander betrieben beziehungsweise vermietet werden. So bleibt das Risiko nicht an ein einzelnes Konzept gebunden.

Was dieses Haus leisten kann — und was nicht

Die Immobilie bündelt drei Erlösbereiche in einem Gebäude: Beherbergung, Gastronomie und Wellness. Wer selbst betreibt, steuert alle drei selbst; wer vermietet, kann jede Einheit separat vergeben. Der neuwertige Zustand nach der Sanierung 2025 begrenzt den Instandhaltungsaufwand in den ersten Jahren.

Prognosen zu Umsätzen oder Renditen machen wir bewusst nicht: Erträge hängen vom Betreiberkonzept, von Genehmigungen und vom Markt ab und lassen sich seriös nicht vorwegnehmen. Wirtschaftliche Angaben der Eigentümerseite sind von uns nicht geprüft und stellen weder eine Prognose noch eine zugesicherte Eigenschaft dar.

Auf der Kostenseite sind die Gasbeheizung und die Größenordnung von ca. 1.400 m² in jede Kalkulation aufzunehmen. Nach Angaben der Eigentümerseite ist für dieses Gebäude kein Energieausweis erforderlich; Details zur technischen Ausstattung werden im Rahmen der Prüfung offengelegt.

Köln — Lage im Stadtgebiet

Das Objekt liegt im Stadtgebiet von Köln in einem gewerblich geprägten Umfeld mit guter Anbindung an Autobahn, Innenstadt und öffentlichen Nahverkehr. Genaue Lage, Adresse und Stadtteil nennen wir aus Diskretionsgründen erst nach Bonitäts- und Zuverlässigkeitsprüfung.

Das Umfeld bietet für dieses Nutzungsprofil Ruhe und Diskretion: gewerbliche Nachbarschaft, ausreichend Parkraum, keine unmittelbare Wohnbebauung vor der Tür. Entfernungs- und Zeitangaben sind Circa-Werte und verkehrsabhängig. Die Karte zeigt nur das Stadtgebiet Köln, nicht die genaue Adresse.

Angaben & Hinweise

Dieses Exposé stellt kein Vertragsangebot dar. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

ANBIETER & AUFTRAGGEBER

FREITAG® Immobilien GmbH. Erlaubnis nach § 34c GewO, Aufsichtsbehörde IHK für München und Oberbayern. Die Vermarktung erfolgt auf Grundlage eines schriftlichen Maklerauftrags mit der Eigentümerseite.

PROVISION

Käuferprovision bis zu 5,95 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis (5 % zzgl. 19 % Umsatzsteuer), entsprechend dem Maklerauftrag. Die Provision ist verdient und fällig mit notarieller Beurkundung des Kaufvertrags.

ENERGIEAUSWEIS (GEG)

Nach Angaben der Eigentümerseite ist für dieses Gebäude ein Energieausweis laut Gesetz nicht erforderlich. Wesentlicher Energieträger: Gas.

ANGABEN ZU WIRTSCHAFTLICHKEIT UND GENEHMIGUNGS-LAGE

Wirtschaftliche Angaben stammen von der Eigentümerseite, sind nicht geprüft und stellen keine Prognose, keine zugesicherte Eigenschaft und kein Versprechen künftiger Erträge dar. Die baurechtliche Genehmigung des Gebäudes begründet keine Zusage, dass eine bestimmte Betriebsform durch einen neuen Betreiber ohne eigenes Erlaubnisverfahren aufgenommen oder fortgeführt werden kann.

GELDWÄSCHEGESETZ (GWG)

Als Verpflichteter nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 GwG sind wir gesetzlich verpflichtet, vor Abschluss eines Maklervertrags die Identität des Vertragspartners und ggf. wirtschaftlich Berechtigter festzustellen (Vorlage eines amtlichen Lichtbildausweises).

DATENSCHUTZ

Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt auf Grundlage von Art. 6 Abs. 1 lit. b und f DSGVO zur Anbahnung und Durchführung des Maklervertrags. Details entnehmen Sie unserer Datenschutzerklärung.

HAFTUNG & RICHTIGKEIT DER ANGABEN

Alle Angaben beruhen auf Auskünften der Eigentümerseite und auf vorliegenden Unterlagen. Flächen-, Grundstücks- und Baujahresangaben sind Circa-Angaben und vor Ort zu prüfen. Eine Haftung für Richtigkeit und Vollständigkeit wird nicht übernommen. Zwischenverkauf und Irrtum bleiben vorbehalten. Dieses Exposé ist kein Vertragsangebot und ersetzt keine eigene Prüfung durch Käufer, Sachverständige und Berater.

IHR PERSÖNLICHER ANSPRECHPARTNER

FREITAG® Immobilien GmbH

info@freitag.immobilien · www.freitag.immobilien