

## Exposé-GEW 046



Neubau mitten in Sülz!  
Die Wohnungen sind all fott!  
Die Gewerbeinheit im EG und KG können wir Ihnen  
jedoch noch im Kauf oder als Mietobjekt anbieten  
Ohne Käuferprovision!

**EXPOSÉ**



## Ihr Makler für Köln/Bonn und Rhein-Sieg-Kreis

Seit 1994 sind wir Ihr professioneller Ansprechpartner für die Bereiche Finanzierung und Immobilienvertrieb. Wir freuen uns, Ihnen hier eines unserer Objekte anbieten zu können. Unseren besonderen Augenmerk haben wir dabei auf die Objekt- und Finanzierungsvermittlungen rund um Immobilien in Köln/Bonn und der näheren Umgebung gelegt.

Mit Blick für die speziellen Bedürfnisse und Wünsche unserer Kunden legen wir großen Wert auf eine ganzheitliche Betreuung über den gesamten Vermittlungsprozess hinweg. Unsere langjährige Erfahrung, sowie die Kooperation mit verschiedenen Immobilien-Netzwerken (z.B. der Bonner und Kölner Immobilienbörse) und regionalen Banken bilden dabei die Basis für eine erfolgreiche und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

### **Unser Ziel: 2 zufriedene Parteien beim Notar!**

Auf den folgenden Seiten erhalten Sie einen ausführlichen Überblick über die Sie interessierende Immobilie. Gerne stehen wir Ihnen auch für einen Besichtigungstermin zur Verfügung und freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme unter **02242-916681**.

**Die Illustrationen in diesem Exposé dienen der Veranschaulichung und ergeben keinen Rechtsanspruch auf exakt gleiche Bauausführung. Rechtsgrundlage ist alleine der notarielle Kaufvertrag.**

Noch sieht man nur eine Baugrube, aber bald ...



...sieht es viel besser aus.



Freuen Sie sich auf Ihr Büro, Ihre Praxis oder Ihren Laden in einer Top-Lage oder eine Spitzen-Kapitalanlage.

## Das Kellergeschoß (GE1) mit Lagerraum für die Gewerbeinheit



### LEGENDE

- 01 Flur - 4,01 m<sup>2</sup>
- 02 Hausanschluss - 14,17 m<sup>2</sup>
- 03 Lager - 46,05 m<sup>2</sup>
- 04 Lager - 3,77 m<sup>2</sup>
- 05 Aufzug
- 06 Abstellraum 9 - 4,24 m<sup>2</sup>
- 07 Abstellraum 8 - 4,92 m<sup>2</sup>
- 08 Abstellraum 7 - 4,65 m<sup>2</sup>
- 09 Abstellraum 5 - 6,78 m<sup>2</sup>
- 10 Abstellraum 5 - 6,23 m<sup>2</sup>
- 11 Abstellraum 4 - 6,59 m<sup>2</sup>
- 12 Abstellraum 3 - 5,85 m<sup>2</sup>
- 13 Abstellraum 2 - 5,70 m<sup>2</sup>
- 14 Abstellraum 1 - 6,38 m<sup>2</sup>
- 15 Abstellraum - 5,94 m<sup>2</sup>
- 16 Treppe - 5,94 m<sup>2</sup>



## Das Erdgeschoß (GE2) mit dem Ladenlokal.



### LEGENDE

- 01 Eingang - 10,58 m<sup>2</sup>
- 02 Garage 1 - 14,70 m<sup>2</sup>
- 03 Garage 2 - 19,50 m<sup>2</sup>
- 04 Garage 3 - 20,11 m<sup>2</sup>
- 05 Mülltonnen - 10,35 m<sup>2</sup>
- 06 Aufzug
- 07 Bürofläche - 77,28 m<sup>2</sup>



Die Wohneinheiten in dieser fantastischen Lage waren sofort vergriffen.

Wir bieten Ihnen hier zum Eigennutz oder zur Kapitalanlage das Ladenlokal im KG in Kombination mit den Lagerräumen im KG an.

Die Gestaltung obliegt noch dem Nutzer, der in der Bauphase noch Einfluss auf die individuelle Gestaltung nehmen kann.

Sowohl eine körpernahe Dienstleistung wie (Fußpflege, Nagelstudio, Sonnen-Studio, Massage o.ä), als auch eine Arztpraxis, eine Makler oder ein Reisebüro wären denkbar.

Aber auch Ihr Gewerbe, auf das wir gar nicht gekommen sind.

Kaufen und Mieten ist beides gleichermaßen machbar. Auch als Kapitalanlage ist die Immobilie geeignet.

Der Mietpreis ist mindestens so hoch wie der der Wohneinheiten, der Kaufpreis aber deutlich attraktiver, was eine bessere Rendite ergibt.

Miet-, als auch Kaufpreis sind frei verhandelbar und vom Ausbauzustand und der Nutzungsart abhängig.

Wichtig ist, dass der Nutzer zur hochwertigen Immobilie passt.

Melden Sie sich bei Interesse gerne unter 02242-9166-81 oder [info@ck-immonews.de](mailto:info@ck-immonews.de)

Gerne setzen wir uns mit dem Bauunternehmer, der zeitgleich Eigentümer ist An den Tisch und besprechen Ihre Vorstellungen.

Kauf, als auch Anmietung sind selbstverständlich für Sie provisionsfrei.

Gerne helfen wir Ihnen auch bei der Finanzierung. Wir freuen uns auf Ihren Kontakt.

Carsten Krüger  
cK Finanzberatung

Immobilienpartner der

**Sparda-Bank**



Die im Exposé gemachten Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers. Eine Haftung der cK Finanzberatung wird daher ausdrücklich ausgeschlossen.

Der Käufer zahlt bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages an die Firma cK Finanzberatung keine Käufer-Maklerprovision. Wir weisen darauf hin, dass wir auch für die Verkäuferseite provisionspflichtig tätig werden können.

Neugierig geworden?

Dann rufen Sie uns doch gerne zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins unter

**02242-9166-81**



Der große Partner-Verbund  
von Immobilien-Maklern im  
Köln-Bonner Raum



**cK Finanzberatung**  
Seligenthaler Weg 30  
53773 Hennef  
Tel.: 02242-9166-81  
Fax: 02242-9166-82  
e-Mail: [info@ck-immonews.de](mailto:info@ck-immonews.de)  
Internet: [www.ck-immonews.de](http://www.ck-immonews.de)