

EXPOSÉ

Provisionsfrei

47799 Krefeld, Jungfernweg 13



Objektdaten

Standort: 47799 Krefeld
Jungfernweg 13
Eigentümer: Deutsche Telekom AG
Baujahr: 1966/1985/1998
Grundstücksgröße: 2.304 m²
Gesamtmietfläche: ca. 2.852 m²
Stellplätze: ca. 22 St. an Gebäudefront
ca. 25 St. im Hofbereich

Kaufpreis: 1.500.000 € zzgl. MwSt.

- PROVISIONSFREI -



Ansprechpartner

Lars Volkmann

CORPUS SIREO
Asset Management Commercial GmbH
Goethestraße 83
40237 Düsseldorf

Tel. +49 211 68776 - 127
Fax +49 211 68776 - 109
Lars.volkmann@corpussireo.com

Lage / Objektbeschreibung

Die kreisfreie Stadt Krefeld liegt am linken Niederrhein, nordwestlich von Düsseldorf, südwestlich von Duisburg in Nordrhein-Westfalen.

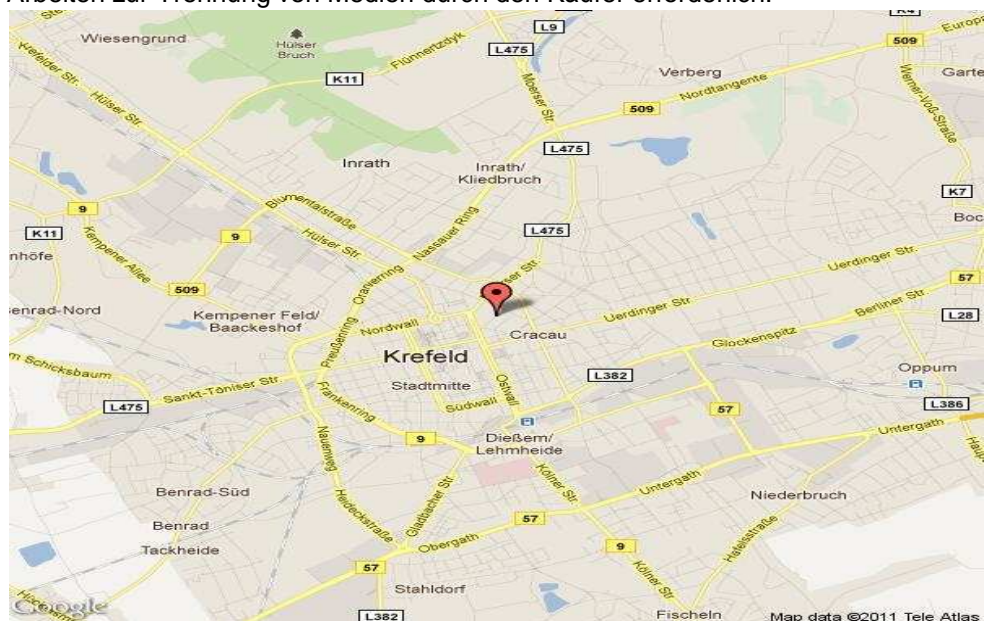
Krefeld ist mit ca. 240.000 Einwohnern eine Großstadt mittlerer Größe.

Das zu veräußernde Objekt liegt am Rande des Stadtzentrums von Krefeld. Die Fußgängerzone ist ca. 400 m entfernt. Die unmittelbare Umgebung ist zum einen durch das gewerblich genutzte Areal der Post AG, der Deutsche Telekom AG sowie zum anderen durch Mehrfamilienwohnbebauung, teilweise mit gewerblicher Nutzung sowie ein Seniorenheim geprägt.

Alle Güter des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

Diverse Bushaltestellen sowie eine U-Bahn-Station sind im Umkreis von ca. 400 m erreichbar. Der Hauptbahnhof von Krefeld ist ca. 2 km, die BAB 57 ca. 5 km, die BAB 44 ca. 6 km und die BAB 61 ca. 12 km entfernt. Der Verkehrsflughafen Düsseldorf liegt in einer Entfernung von ca. 30 km.

Das ca. 1966 in Stahlbetonskelettkonstruktion erbaute 4-geschossige Gebäude wurde in ca. 1985 umfangreich modernisiert (Iso-Leichtmetallfenster, Innenausbau, etc.) Das vierte (Staffelgeschoss) und die Aufzugsanlage wurden ca. in 1998 erstellt. Das verklüftete Gebäude wird aktuell per Fernwärme vom Nachbargebäude beheizt. Im Zuge des Verkaufs hat der Käufer für den Einbau einer eigenständigen Heizungsanlage Sorge zu tragen. Ebenso wird die Liegenschaft aktuell vom Nachbargebäude mit Strom versorgt, so dass der Käufer die Trennung herbeiführen muss sowie einen neuen Hausanschluss vorzusehen hat. Die außenliegenden Rückkühlwerke der Klimaanlage sind vom Käufer vom Nachbargrundstück auf das Kaufobjekt zu verlegen. Desweiteren sind kleinteilige Arbeiten zur Trennung von Medien durch den Käufer erforderlich.



Grundstück

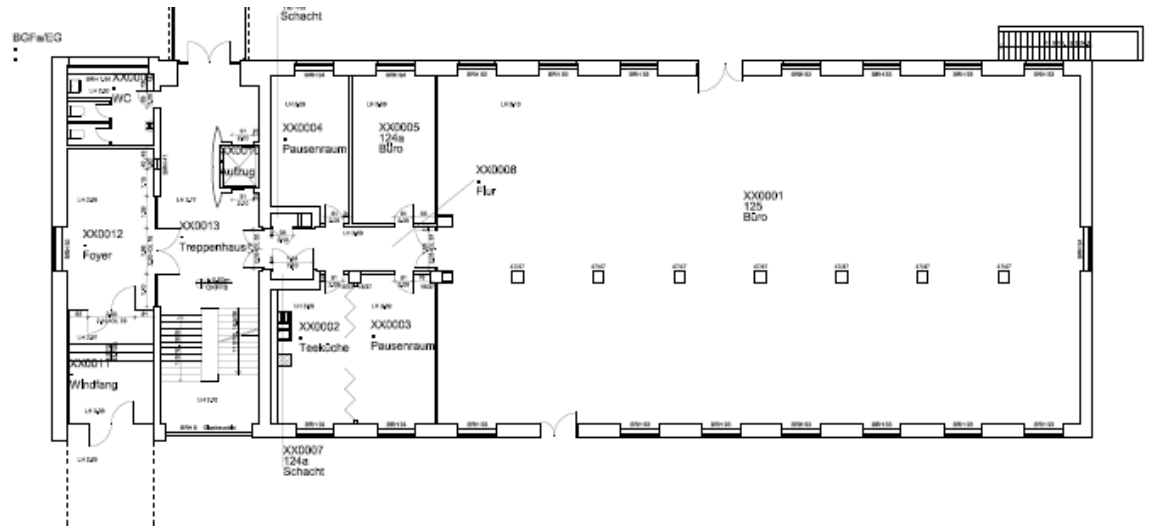
Das Grundstück ist nahezu rechteckig geschnitten. Die Grundstücksbreite entlang des Jungfernwegs beträgt ca. 75 m, die mittlere Grundstücktiefe liegt bei ca. 30 m.

Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Baugesetzbuch sind bereits hergestellt. Ein Erschließungsbeitrag im Sinne des § 129 Baugesetzbuch fällt nicht mehr an. Straßenausbaubeiträge nach § 8 KAG können grundsätzlich für künftige Ausbaumaßnahmen noch erhoben werden.

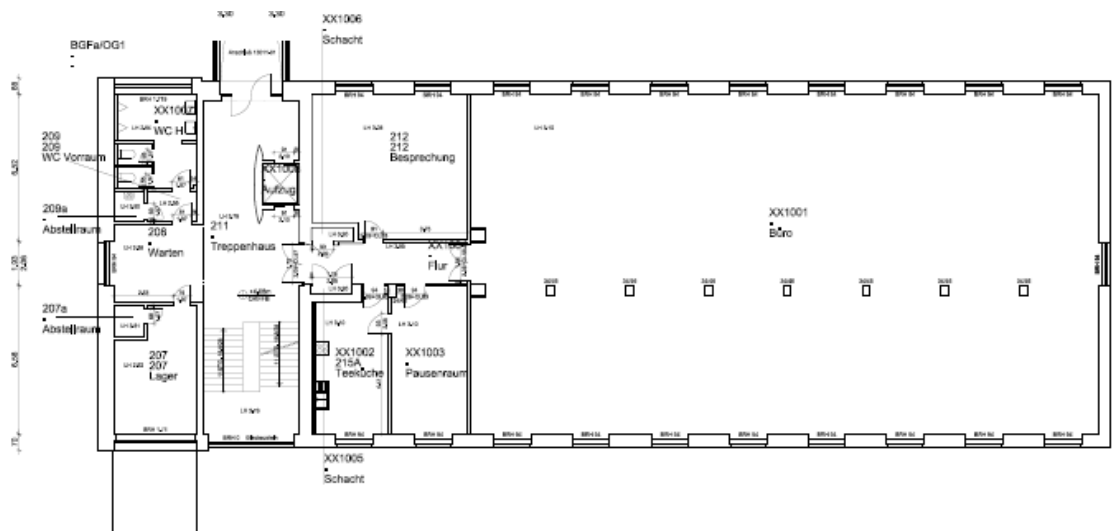
Das zu veräußernde Bürogebäude wird derzeit mit Strom und Wärme über das im Bestand verbleibende DTAG-Grundstück/Gebäude versorgt. Im Rahmen des Verkaufs sind diese Versorgungsleitungen zu trennen und neue Anschlüsse vom Käufer herzustellen sowie weitere kleinteilige Maßnahmen im Rahmen der Medientrennung erforderlich (u.a. Rückbau Wasserzuleitung zum Nachbarobjekt DTAG, etc.)

Grundstücksfläche	2.304 m ²
Anzahl Gebäude	1 (Bürogebäude)
Nutzung Grundstück	Bürogebäude
Bebaute Flächen	ca. 720 m ²
GFZ (IST)	ca. 1,24
GRZ (IST)	ca. 0,31
Festsetzung B- Plan	Gemeinbedarfsfläche „Bundespost“; max. VI Vollgeschosse, GRZ: 0,8; GFZ max. 3,0
Flächennutzungsplan	Gemeinbedarf „Post“

Grundrisspläne

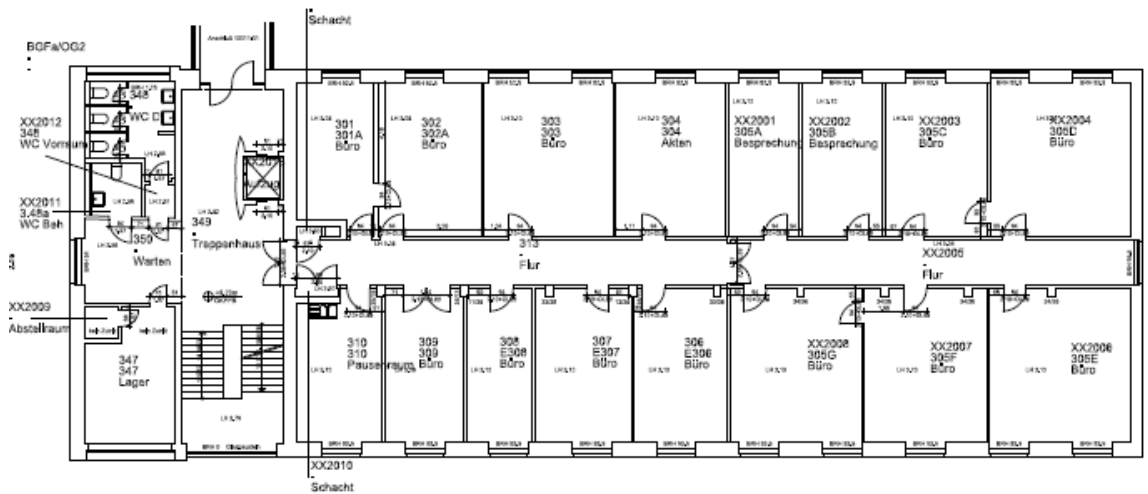


Grundriss EG

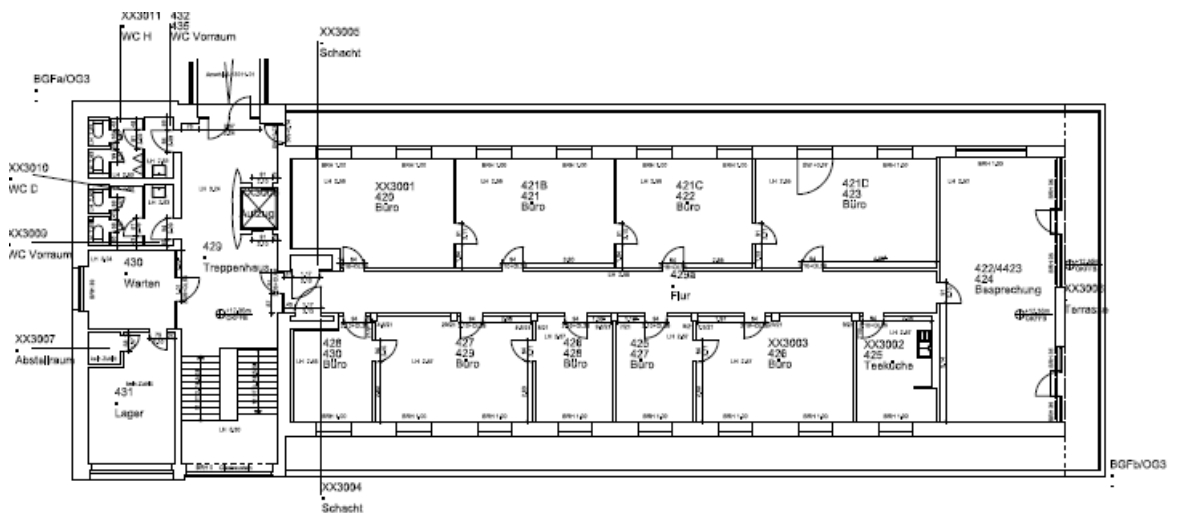


Grundriss 1. OG

Grundrisspläne

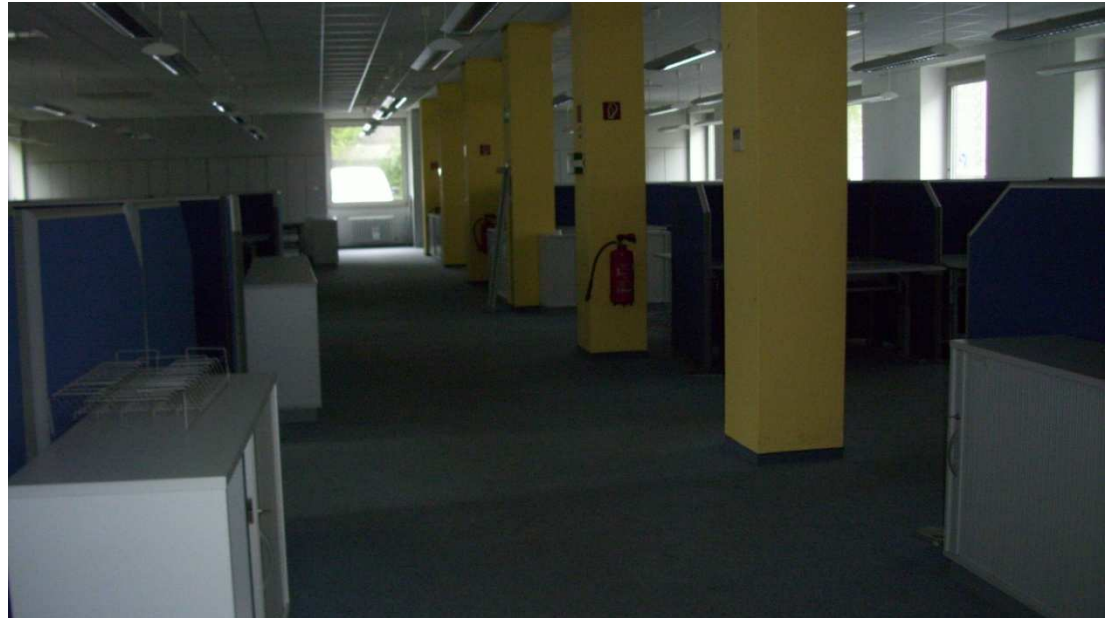


Grundriss 2. OG



Grundriss 3. OG

Photos



Großraumbüro EG



Großraumbüro 1. OG

Photos



Treppenhaus mit Aufzug



Parkplatzbereich neben dem Gebäude

Flächenaufstellung

Nutzung	Fläche (m ²)	Mieter	Miete pro m ² (in €)	Miete p.a. (in €)	Vertragslaufzeit	Option (Anzahl)
Büro-, Lager- Terrassenflächen, 3. OG	571 m ²	Berufsbildungsakademie	6,06	41.549,16	Bis 30.06.2013	keine
Bürofläche, 2. OG	589 m ²	Leerstand				
Bürofläche ,1. OG	601 m ²	Leerstand				
Bürofläche , EG	600 m ²	Leerstand				
Lagerflächen, UG	491 m ²	Leerstand				
Stellplätze	2 Stück	Berufsbildungsakademie	25,00	600,00	Bis 30.06.2013	keine
Stellplätze	45 Stück	Leerstand				
Summe Flächen	2.852 m²					

Grundbuch

Objektanschrift:	47799 Krefeld, Jungfernweg 13
Amtsgericht:	Krefeld
Grundbuch von:	Krefeld
Flur :	31
Blatt:	1724
Flurstücke:	149, 162
Gemarkung:	Krefeld
Datum letzter Auszug:	14.03.2011
Abteilung 1:	Deutsche Telekom AG
Abteilung 2:	- Geh- und Fahrrecht für jew. Eigentümer des Grundstückes Krefeld Flur 31 Flurstück 26 Blatt 9056, Bewilligung vom 11.05.1973 - Geh- und Fahrrecht für jew. Eigentümer des Grundstückes Krefeld Flur 31 Flurstück 22 Blatt 1586, Bewilligung vom 14.05.1973 - Geh- und Fahrrecht für jew. Eigentümer des Grundstückes Krefeld Flur 31 Flurstück 24 Blatt 9354 und 9369, Bewilligung vom 16.05.1973 - Geh- und Fahrrecht für jew. Eigentümer des Grundstückes Krefeld Flur 31 Flurstück 25 Blatt 0483; Bewilligung vom 18.05.1973 - Geh- und Fahrrecht für jew. Eigentümer des Grundstückes Krefeld Flur 31 Flurstück 23 Blatt 9563, Bewilligung vom 18.05.1973 - Geh- und Fahrrecht für jew. Eigentümer des Grundstückes Krefeld Flur 31 Flurstück 21 Blatt 0799, Bewilligung vom 22.11.1973 - Wegerecht unter Bezugnahme auf den Zuweisungsbescheid und das Ersuchen des Bundesministeriums für Post und Telekommunikation vom 30.12.1997 – Z220-1 für den jew. Eigentümer der Grundstücke Krefeld Flur 31 Flurstücke 154, 157
Abteilung 3:	keine Eintragungen

Grundbuch

- Baulasten Eintragungen:** - hinsichtlich baulicher Anlagen auf dem Gesamtgrundstück das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob sämtliche Trennstücke des Baulastengrundstückes auch nach der durchgeführten Teilung (Post ./ Telekom) ein einziges Grundstück bilden würde.
- Nachbarschaftsvereinbarung:** Sämtliche Rechte und Pflichten aus der Verwaltungsvereinbarung zwischen DPAG und DTAG sind soweit diese das Kaufobjekt betreffen vom Käufer zu übernehmen.
- Einzutragende Dienstbarkeit.:** Im Rahmen des Verkaufs ist ein allgemeines dingliches Wegerecht zu Gunsten der Flurstücke 163 und 161 einzutragen, welches insbesondere auch als Feuerwehrezufahrt genutzt werden darf sowie Leitungsrechte (Entwässerung, etc.) zu Lasten / zu Gunsten des Kaufobjektes
Desweiteren erfolgt die dingliche Sicherung einer Fernmeldekabeltrasse zu Gunsten der DTAG (TDG) auf dem Kaufobjekt parallel der Gebäudefront zum Jungfernweg.

Vertragsbedingungen

Kaufpreis

Die Kaufpreisvorstellung des Eigentümers für das oben genannte Objekt beträgt:
€ 1.500.000,- zzgl. gesetzlicher MwSt. (in Worten: Einemillionfünfhunderttausend Euro).

Dieses Angebot ist nur für den Empfänger persönlich bestimmt, eine Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen, schriftlichen Zustimmung gestattet.

Über CORPUS SIREO

CORPUS SIREO, Köln, managt mit rund 560 Mitarbeitern von zehn Standorten in Deutschland und Luxemburg aus insgesamt 13,7 Millionen Quadratmeter Gewerbe- und Wohnimmobilienfläche im Wert von mehr als 14 Milliarden Euro.

Damit ist das Unternehmen der größte Asset Management Dienstleister des Landes. Hinzu kommt der Spitzenplatz in der Kategorie der betreuten Asset Klassen: Mit sieben Asset Klassen (Office, Wohnen, Einzelhandel, Logistik, Health Care, Produktion/Technik, Sonstige) bietet CORPUS SIREO die breiteste Palette unter den deutschen Asset Managern an.

Entsprechend schätzen die Mitbewerber CORPUS SIREO als den Top-Wettbewerber am Markt ein. (Diese Ergebnisse liefert der „Real Estate Asset Management Report 2011“ von Bell Management Consultants.) Im Juni 2011 erhielt CORPUS SIREO zudem den IMMOBILIENMARKEN-AWARD 2010 für die wertvollste Immobilienmarke in der Kategorie Asset Management von der PUBLICIS Premise Group.

Investoren und Banken sowie Unternehmen mit eigenen Immobilienbeständen bietet CORPUS SIREO Investment- und Asset Management Leistungen entlang der gesamten Immobilien-Wertschöpfungskette. Für Eigennutzer und Investoren ist das Unternehmen zudem als Makler und Projektentwickler aktiv.

Weitere Informationen: www.corpussireo.com
Follow us on Twitter: <http://twitter.com/corpussireo>

Ansprechpartner

Für weitergehende Fragen oder Vereinbarung von Besichtigungsterminen wenden Sie sich bitte an:

Lars Volkmann

CORPUS SIREO
Asset Management Commercial GmbH
Goethestraße 83
40237 Düsseldorf

Tel. +49 211 68776 127
Fax +49 211 68776 109
lars.volkmann@corpussireo.com
www.corpussireo.com

Hinweis

Dieses Angebot ist nur für den Empfänger persönlich bestimmt, eine Weitergabe an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen, schriftlichen Zustimmung gestattet. Das Exposé wurde anhand von uns überlassener Unterlagen erstellt. Für Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Bei allen Zahlenangaben handelt es sich um „Circa-Werte“. Das Angebot ist freibleibend. Änderungen und Zwischenveräußerung bleiben vorbehalten.

Haftungsausschluss

Dieses Exposé wurde auf der Grundlage der für CORPUS SIREO Asset Management Commercial GmbH (CORPUS SIREO) zugänglichen Informationen sowie Angaben Dritter, insbesondere der Deutschen Telekom AG und der STRABAG Property and Facility Services GmbH erstellt. Für Richtigkeit und Vollständigkeit übernimmt CORPUS SIREO keine Gewähr. Alle Zahlen, Größen und sonstige Angaben sind unverbindlich. Maßgebend sind ausschließlich die Angaben in den abzuschließenden Verträgen.

Dieses Exposé wird Interessenten mit dem Verständnis ausgehändigt, dass diese alle ihrer Ansicht nach zur Beurteilung der Transaktion eventuell erforderlichen Nachforschungen selbständig, gegebenenfalls unter Hinzuziehung der fachkundigen juristischen und steuerlichen Beratung, durchführen werden sowie mit dem Vorbehalt, dass sich bezüglich der gemachten Angaben Änderungen ergeben können.

Alle Angaben sowie evtl. Angebote sind freibleibend. Änderungen und Zwischenveräußerung bleiben vorbehalten.

Dieses Exposé ist nur für den Empfänger persönlich bestimmt, eine Weitergabe an Dritte ist nur mit ausdrücklicher, schriftlicher Zustimmung der CORPUS SIREO gestattet. Alle hierin enthaltenen Informationen sind – soweit sie nicht öffentlich zugänglich sind – vertraulich zu behandeln und nur zum Zwecke eines möglichen Erwerbs zu verwenden.

Es gilt deutsches Recht. Gerichtsstand ist Frankfurt am Main.