

**Dr. OEBELS + partner**  
IMMOBILIEN



IHR SPEZIALIST FÜR WOHN- UND ANLAGEIMMOBILIEN IM RHEINLAND

**Dr. OEBELS + partner**  
IMMOBILIEN

# EIGENNUTZUNG ODER KAPITALANLAGE – SIE ENTSCHEIDEN!

ATTRAKTIVE BÜRORÄUMLICHKEITEN  
GOETHESTRASSE 43, 50858 KÖLN-WEIDEN | M78108

Objektart	Gewerbefläche / Büroeinheit
Baujahr	ca. 1991
Gewerbefläche	ca. 148,80 m <sup>2</sup>
Räumlichkeiten	1 Besprechungsraum, 4 Büroräume, zzgl. großzügigem Empfang
Etage	2. Obergeschoss
Personenaufzug	ja
Teeküche	ja
Serverraum	ja
Getrennte WC-Räumlichkeiten	ja
Keller	nein
Stellplatz	3 Tiefgaragenstellplätze
Heizungsart	Gas-Zentralheizung
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Energiekennwert	109,3 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Vermietungssituation	gekündigt zum 31.12.2023
Mietzins Büroeinheit (monatlich)	2.175,00 € (14,50 €/m <sup>2</sup> )
Mietzins für 2 Stellplätze (monatlich)	120,00 €
	(der 3. Stellplatz ist nicht vermietet)
Baulasten	ja, Vereinigungsbaulast
Altlasten	nein

**KAUFPREIS: 595.000,00 €**

KÄUFERPROVISION 4,76 % DES KAUFPREISES INKL. DER GESETZL. MWST.



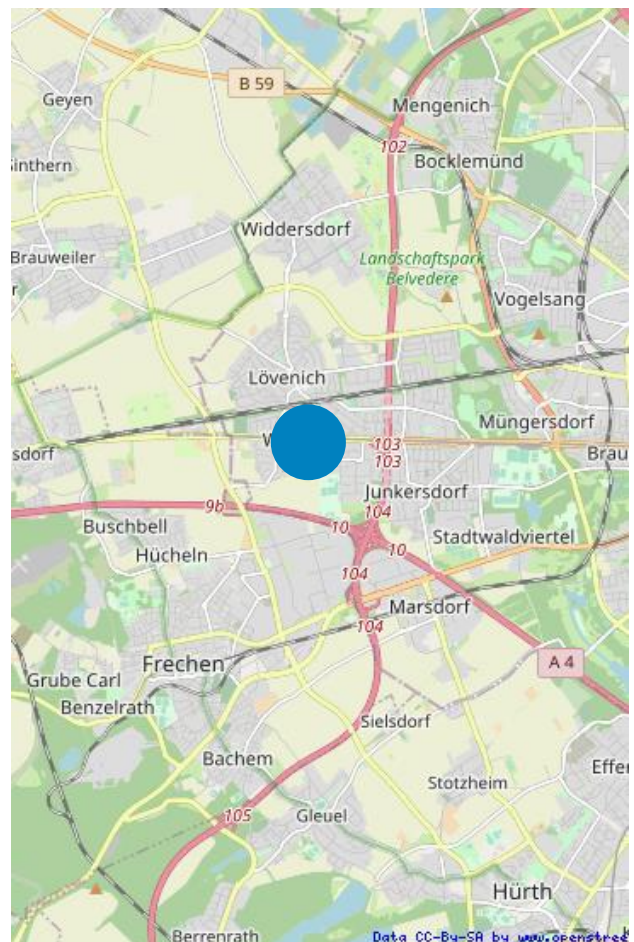
# DIE LAGE

Weiden liegt am westlichen Stadtrand von Köln, im Stadtbezirk Lindenthal. Die direkte Nachbarschaft der Immobilie ist sehr belebt – von Ein- und Mehrfamilienhäusern über charmante Reihenhäuser bis hin zu reinen Büroimmobilien. Aufgrund der hervorragenden Infrastruktur und den vielfältigen Freizeitangeboten zählt Weiden zu den beliebten Wohnlagen in Köln.

Das Rheincenter, welches direkt gegenüber der Immobilie liegt, bietet eine große Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten und einen Mix aus Fachgeschäften, Cafés und Restaurants mit insgesamt über 180 Shops.

Zusätzlich wird in Weiden eine exzellente ärztliche Versorgung geboten.

Die gute Verkehrsanbindung über die Aachener Straße sorgt für eine schnelle Verbindung ins Kölner Stadtzentrum sowie nach Frechen, Pulheim und die umliegenden Städte. Von Weiden gelangt man mit Bussen oder der Straßenbahnlinie 1, welche auch in nur 2 Minuten fußläufig erreichbar ist, Richtung Innenstadt. Über die S-Bahnhaltestellen "Köln Weiden-West" und "Lövenich" besteht zudem Anschluss an das Streckennetz der Deutschen Bahn. Die Autobahnen A1 und A4 sind in unmittelbarer Nähe.





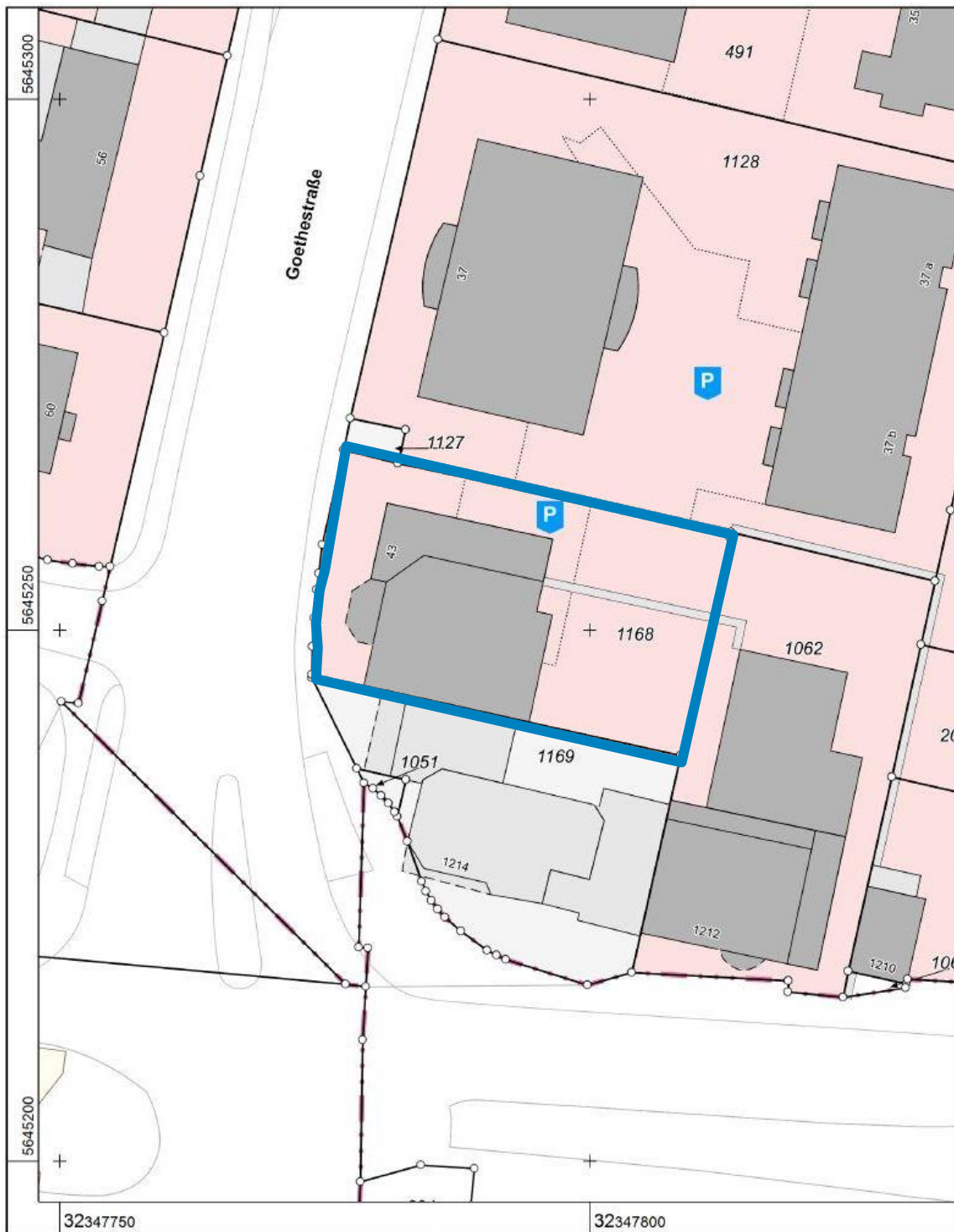
**Stadt Köln**  
**Katasteramt**  
Willy-Brandt-Platz 2  
50679 Köln

Flurstück: 1168  
Flur: 3  
Gemarkung: Lövenich  
Goethestr. We 43, Köln

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 500

Erstellt: 07.09.2022  
Zeichen: KB 03292/22 - PDF



Maßstab 1 : 500

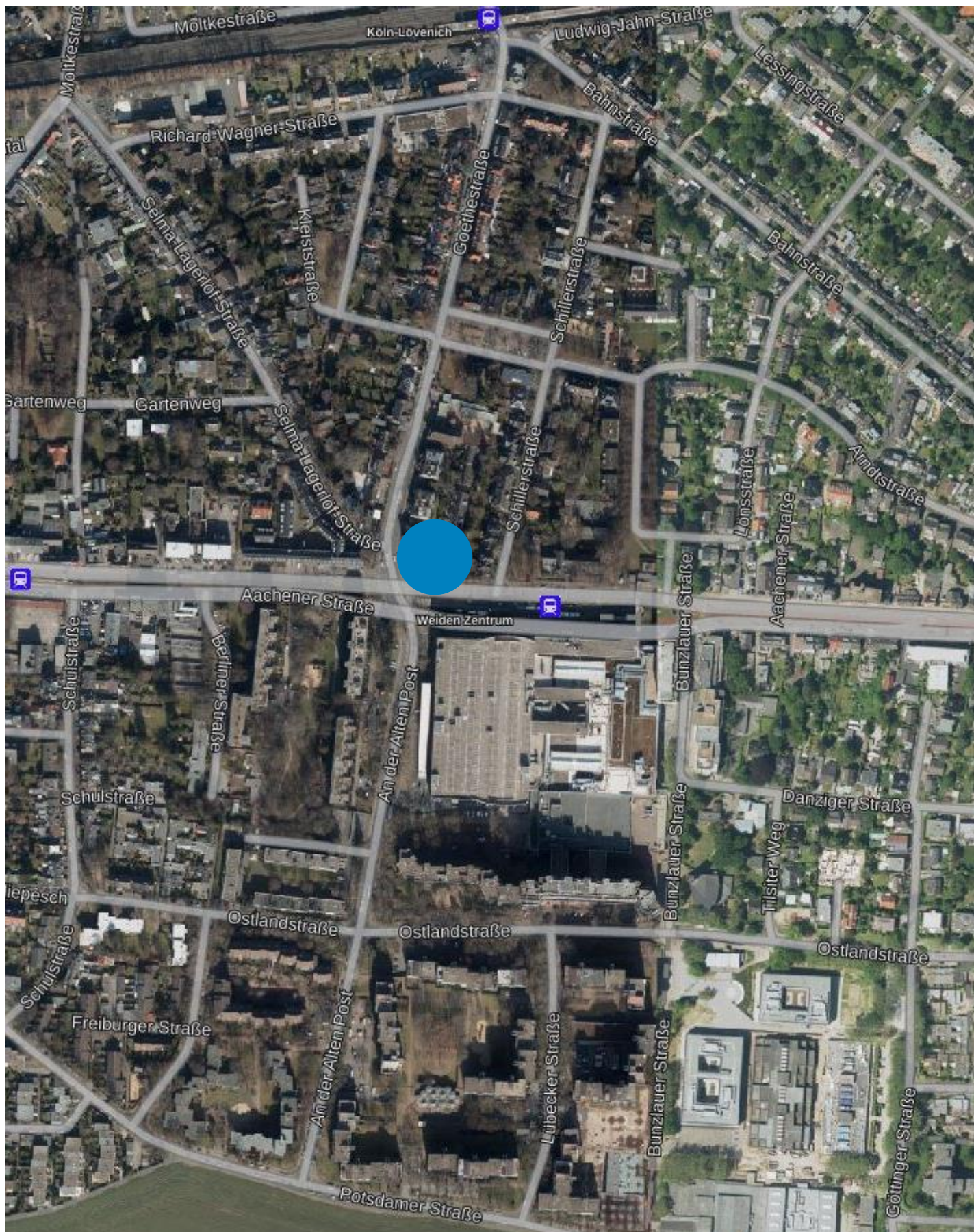
5 10 15 20 25 Meter

© Stadt Köln

Dieser Auszug ist nach VermKatG NRW in der derzeit gültigen Fassung gesetzlich geschützt.

FLURKARTE





LUFTBILD (TIM-ONLINE)



# DAS OBJEKT

Bei diesem Immobilienangebot handelt es sich um eine Bürofläche in einem gepflegten Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahre 1991. Über das Treppenhaus sowie einen Aufzug erreicht man das zweite Obergeschoss. Das Büro erstreckt sich mit insgesamt ca. 149 m<sup>2</sup> über einen großzügigen Empfangsbereich, einen Besprechungsraum sowie drei weitere Büroräume.

Zusätzlich verfügt die Einheit über einen Serverraum, eine Teeküche, separate WCs für Damen und Herren sowie einen kleinen weiteren Abstellraum.

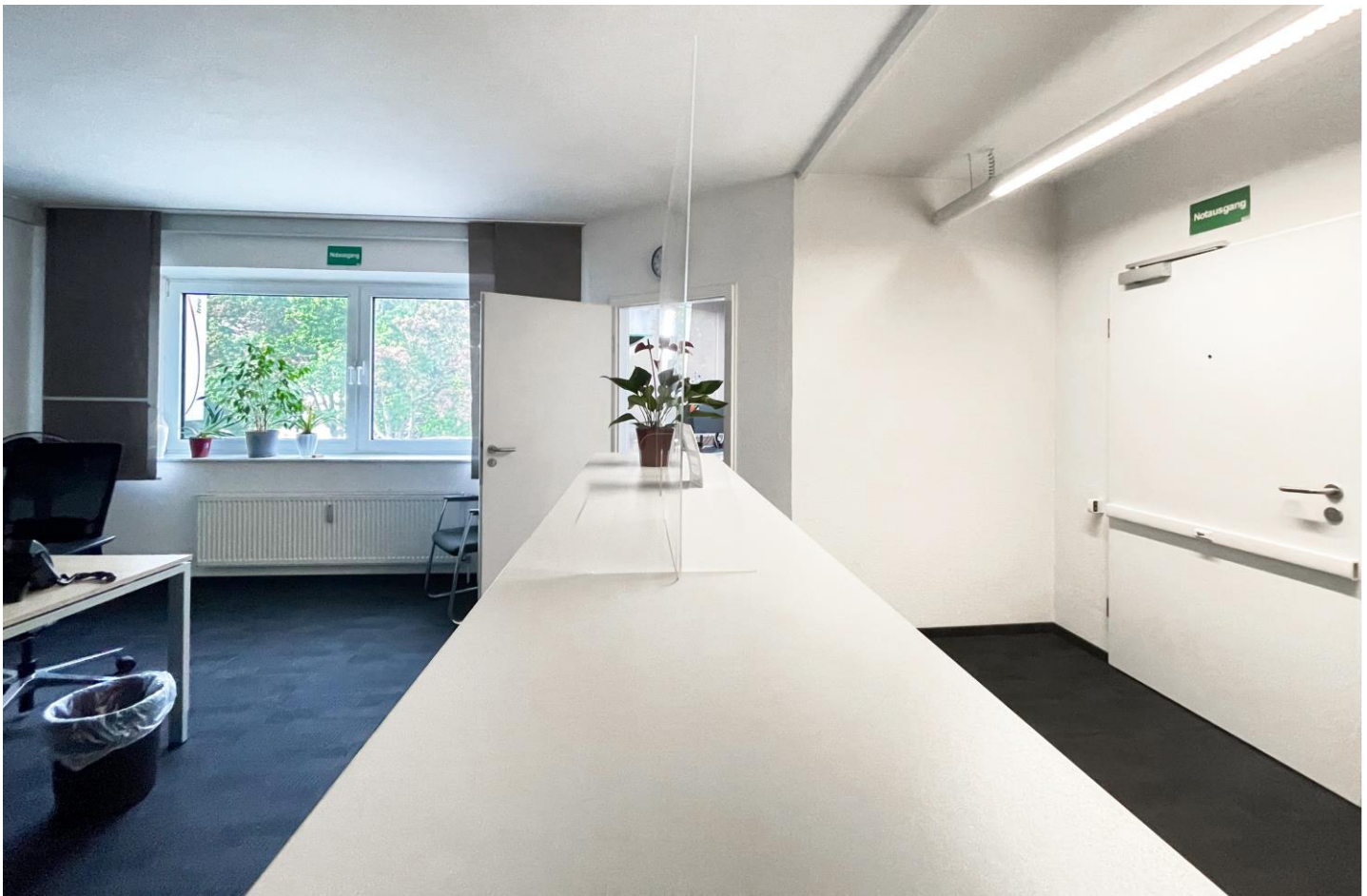
## AUSSTATTUNG:

- zweifachverglaste Kunststofffenster
- strapazierfähiger Teppichboden
- Raufasertapeten, weiß gestrichen
- Verkabelung: CAT 6

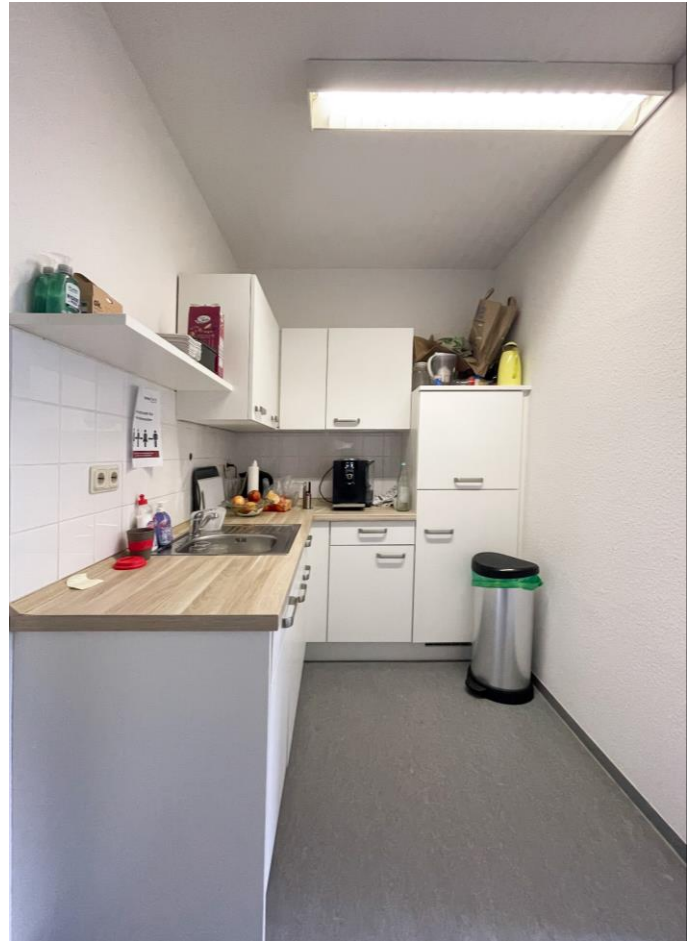
Das Hausgeld beläuft sich aktuell auf monatlich 500,68 € (inkl. der Stellplätze). Ein darin enthaltener Teilbetrag in Höhe von ca. 48,40 € entfällt auf die Instandhaltungsrücklage.

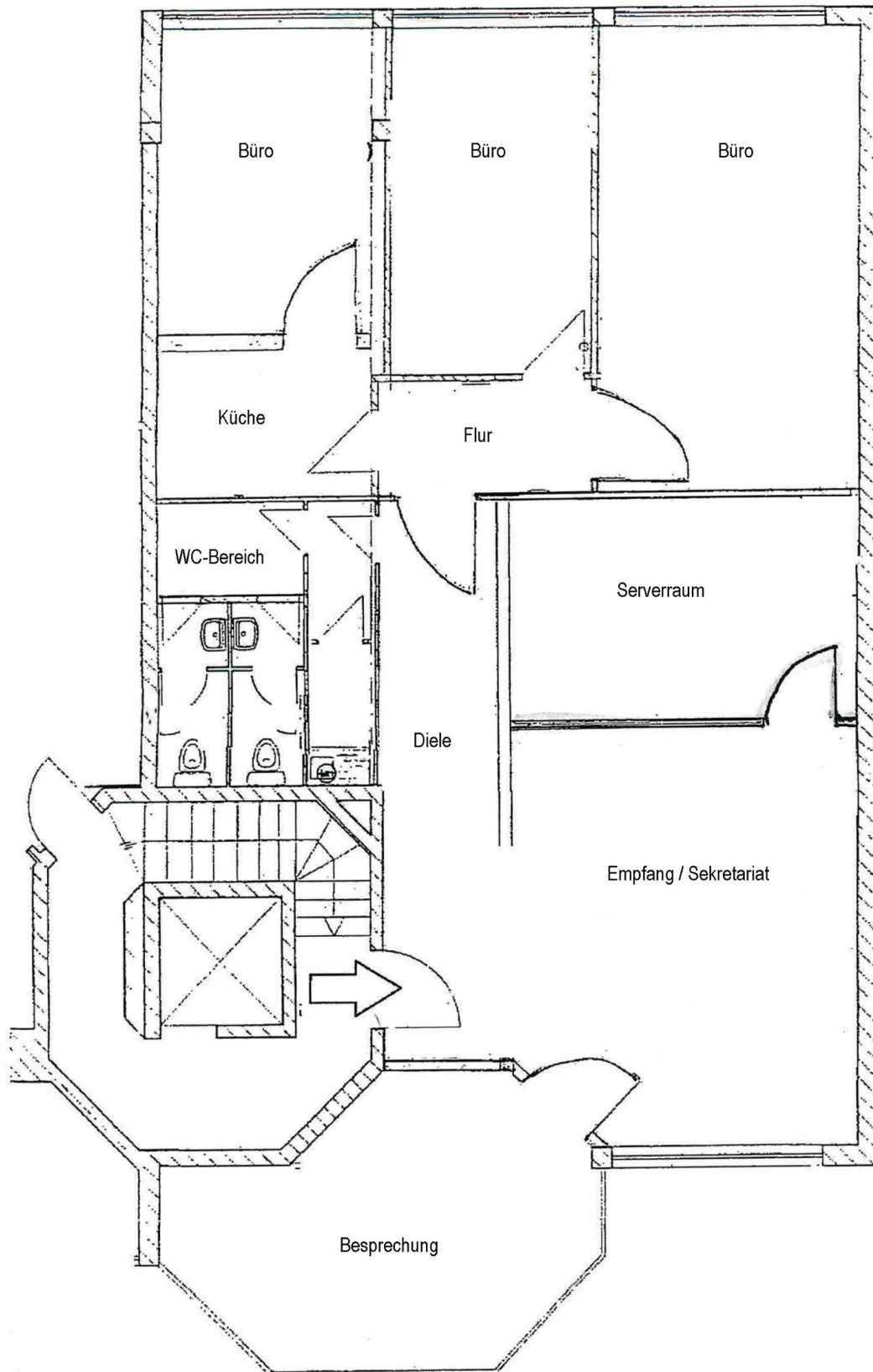
Gerne stellen wir Ihnen diese Immobilie in einem persönlichen Besichtigungstermin vor.











GRUNDRISS





## AUSGEZEICHNET BERATEN

Wir freuen uns sehr über diese besonderen Auszeichnungen.

Überaus stolz sind wir dabei auf die überdurchschnittlich guten Kundenbewertungen sowie die 100 %-ige Weiterempfehlungsquote von unseren Verkäufern.

## SIE MÖCHTEN IHRE IMMOBILIE VERKAUFEN?

Ganz gleich ob Privat- oder Renditeimmobilie, Ihre Immobilie verkaufen Sie nur einmal! Wir sind uns dieser Verantwortung bewusst und erzielen für Sie das bestmögliche Verkaufsergebnis. In einem für Sie unverbindlichen Gespräch lernen wir Sie, Ihre Immobilie sowie Ihre Ziele kennen und erläutern Ihnen, wie wir den optimalen Verkaufspreis gepaart mit einer sorgenfreien Abwicklung sicherstellen.

# Dr. OEBELS + partner

IMMOBILIEN

Kaiser-Wilhelm-Ring 3-5, 50672 Köln

Tel. +49 (0) 221 – 70 2000-0

Fax +49 (0) 221 – 70 2000-25

service@oebels.com

www.oebels.com

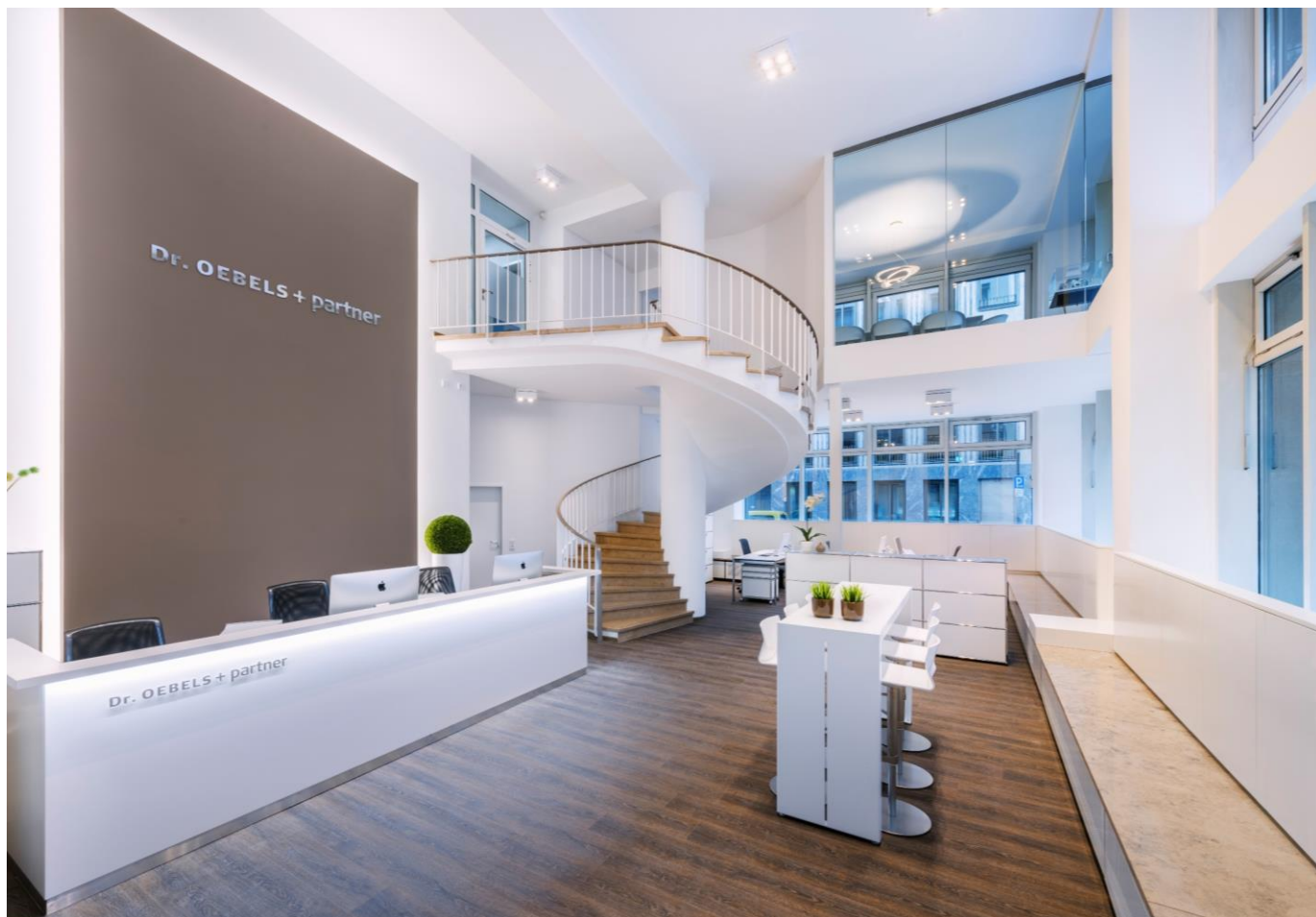
## IHR ANSPRECHPARTNER

MARTIN SAGEL

Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

sagel@oebels.com

*Hinweis: Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadensersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen. Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten als vereinbart, soweit dieses Exposé nicht abweichende Regelungen enthält.*





# Allgemeine Geschäftsbedingungen für Maklergeschäfte

Allen Verträgen, die wir mit unseren Auftraggebern schließen, liegen die nachfolgenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen zugrunde. Soweit im Einzelfall abweichende Vereinbarungen getroffen werden, bedürfen diese zur Wirksamkeit der Schriftform.

## 1. Entstehen des Provisionsanspruchs

Unsere Tätigkeit ist auf den Nachweis und/oder auf die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Der Anspruch auf Maklerprovision entsteht, sofern durch unsere Nachweis- und/oder Vermittlungstätigkeit ein Vertrag zwischen dem Auftraggeber/Kunden und einem oder mehreren Dritten zustande kommt. Der Anspruch auf Provision besteht auch dann, wenn anstelle des von uns angebotenen Geschäfts ein Ersatzgeschäft zustande kommt, das in seinem wirtschaftlichen Erfolg an die Stelle des ursprünglich bezweckten Geschäfts tritt.

Kommt der Abschluss des Vertrages ohne unsere Teilnahme zustande, so ist der Kunde verpflichtet, uns unverzüglich Auskunft über den wesentlichen Inhalt des Hauptvertrages zur Berechnung der Provision zu erteilen. Außerdem hat der Kunde auf Verlangen eine Ablichtung des Vertrages dem Makler zur Verfügung zu stellen.

Der Provisionsanspruch bleibt im Falle der nachträglichen Auflösung des Vertrages, z.B. durch Rücktritt oder durch eine auflösende Bedingung unberührt, sofern die Gründe für die Auflösung nicht im Verantwortungsbereich des Maklers liegen.

## 2. Angebote

Unsere Angebote liegen die uns erteilten Auskünfte zugrunde. Sie erfolgen unverbindlich und freibleibend. Irrtum, Zwischenverkauf und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

## 3. Weitergabe von Informationen und Unterlagen

Unsere Angebote und Mitteilungen sind nur für den Kunden bestimmt, von diesem vertraulich zu behandeln und dürfen Dritten nicht zugänglich gemacht werden. Gibt der Kunde unser Angebot oder unsere Informationen an Dritte weiter und schließt der Dritte aufgrund dessen einen Hauptvertrag ab, der nach Maßgabe dieser Bedingungen provisionspflichtig wäre, so verpflichtet sich der Kunde zur Übernahme dieser Zahlung in Höhe der Provision auf der Grundlage dieser Bedingungen. Ein weitergehender Schadenersatzanspruch wegen unbefugter Weitergabe von Informationen bleibt hiervon unberührt.

## 4. Fälligkeit der Provision

Unser Provisionsanspruch wird bei Abschluss des Hauptvertrages fällig. Die Provision ist ohne Abzug zahlbar innerhalb von 10 Tagen nach Rechnungsstellung. Bei Überschreitung des Zahlungszieles kommt der Kunde ohne Mahnung in Verzug und wir sind berechtigt, gemäß den einschlägigen rechtlichen Vorschriften Verzugszinsen zu berechnen.

## 5. Provisionssätze

Für unsere Tätigkeit gelten die nachstehenden Provisionssätze zwischen dem Kunden und uns als vereinbart. Individuelle Vereinbarungen können von dieser Regelung abweichen. Für die Zahlung gilt Ziff. 4 dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Es gelten folgende Berechnungsgrundlagen:

### a) Kauf

Für die Vermittlung und/oder den Nachweis eines Grundstückskauf- oder sonstigen Erwerbsvertrages beträgt die Provision 3,57 % inkl. MwSt (3 % zzgl. MwSt) des Gesamtkaufpreises inklusive aller damit in Verbindung stehenden Nebenabreden und Ersatzgeschäfte. Bei Änderung des Mehrwertsteuersatzes erhöht sich die Provision entsprechend Ziff. 6.

### b) Vermietung und Verpachtung

Für die Vermittlung oder den Nachweis von Wohnraummietverträgen erhalten wir vom Eigentümer oder Mieter eine Provision in Höhe von 2,38 Monatsmieten (ohne Betriebskostenvorauszahlung) inkl. Mehrwertsteuer. Bei Änderung des Mehrwertsteuersatzes erhöht sich die Provision entsprechend Ziff. 6. Der Mieter zahlt die Provision nur in dem Falle der direkten Beauftragung des Maklers mit der Suche nach geeigneten Immobilien.

Für die Vermittlung oder den Nachweis von gewerblichen Miet-, Pacht oder sonstigen entgeltlichen Gebrauchsüberlassungsverträgen;

- mit einer Laufzeit von unter 10 Jahren oder unbefristet beträgt die Provision 3 Monatsmieten inkl. Nebenkosten zzgl. MwSt;

- mit einer Laufzeit ab 10 Jahren beträgt die Provision 4 Monatsmieten inkl. Nebenkosten zzgl. MwSt;

Bei der Berechnung der Bruttomonatsmiete (Kaltmiete zzgl. Nebenkostenvorauszahlung) bleiben Zeiten, während derer keine oder eine geminderte Miete zu zahlen ist, unberücksichtigt.

Bei Staffelmietverträgen wird als Monatsmiete inkl. Nebenkosten die durchschnittliche Monatsmiete inkl.

Nebenkosten bezogen auf die Gesamtlaufzeit berechnet.

Für Pachtverträge oder vergleichbare Vertragsarten gelten die o.g. Provisionsregelungen entsprechend.

### c) An- und Vorkaufsrecht

Bei Vereinbarung von An- und Vorkaufsrechten beträgt die Provision 1,19 % inkl. MwSt (s. Ziff. 6) des ermittelten Wertes. Die Zahlung erfolgt durch den Kunden. Der Wert berechnet sich entsprechend lit. a) aus dem Gesamtkaufpreis zzgl. der damit in Verbindung stehenden Nebenabreden.

### d) Erbbaurecht

Bei Bestellung und Übertragung von Erbbaurechten beträgt die Provision 3,57 % inkl. MwSt (s. Ziff. 6). Die Berechnung der Provision erfolgt auf der Grundlage der Wertermittlung für das im Erbbaurecht zu errichtende oder errichtete Bauwerk und der vereinbarten Erbpacht bezogen auf die gesamte Laufzeit.

### e) Übertragung von Gesellschaftsrechten

Bei Übertragung von Gesellschaftsanteilen oder sonstigen Gesellschaftsrechten beträgt die Provision 3,57 % (s. Ziff. 6) des Wertes des zu übertragenden Anteils bzw. der zu übertragenden Anteile. Bei der Berechnung des Anteilswertes ist der Wert des Grundstücks und des Gebäudes anteilig abzüglich der verbleibenden Verbindlichkeiten zugrunde zu legen.

### f) Vermittlung und Nachweis von Finanzierungen

Die Berechnung der Provision erfolgt abhängig von der Höhe der aufzunehmenden Fremdmittel nach vorheriger individueller Vereinbarung. Sofern keine anderslautende Vereinbarung getroffen wird, beträgt die Provision 2 % der aufzunehmenden Fremdmittel.

## 6. Mehrwertsteuer

Die Berechnung und Erhebung von Mehrwertsteuer richtet sich nach den jeweils gültigen gesetzlichen Bestimmungen. Bei Änderung des Mehrwertsteuersatzes gilt der bei Fälligkeit der Provision gültige Satz.

## 7. Tätigwerden für Dritte

Wir sind berechtigt, auch für den anderen Vertragsteil des Hauptvertrages entgeltlich und unentgeltlich tätig zu werden.

## 8. Haftungsausschluss

Die von uns gemachten Angaben beruhen auf Informationen und Mitteilungen Dritter. Eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit und/oder Vollständigkeit dieser Angaben wird grundsätzlich nicht übernommen, es sei denn, es trifft uns bei der Überprüfung der Angaben grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz.

## 9. Datenschutz

Sämtliche von Kunden erhobenen persönlichen Daten werden vertraulich behandelt. Die für die Geschäftsabwicklung notwendigen Daten werden gespeichert und nur im erforderlichen Rahmen der Ausführung an Dritte weitergegeben.

## 10. Erfüllungsort und Gerichtsstand

Als Erfüllungsort und Gerichtsstand ist, soweit gesetzlich zulässig, Köln vereinbart.

## 11. Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Regelungen unserer allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam sein oder werden, so bleibt hierdurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. An die Stelle unwirksamer Bestimmungen treten die gesetzlichen Bestimmungen.

# Verbraucherwiderrufsbelehrung

Bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und bei Fernabsatzverträgen mit Ausnahme von Verträgen über Finanzdienstleistungen (gem. Gesetz zur Umsetzung der Verbraucherrechterichtlinie und zur Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung, BGBl. I. 2013, S. 3642, 3663) Informationspflicht nach § 312d Abs. 1 BGB i. V. m. Art. 246a § 21 Abs. 2 S. 2 EGBGB

Dr. Oebels + partner GmbH  
Kaiser-Wilhelm-Ring 3-5  
50672 Köln  
Tel. 0221-70 2000 0

informiert

.....

zum Maklervertrag/zur Anfrage vom ..... zum Objekt.....

## Widerrufsbelehrung

### Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

### Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

## Erklärungen des Verbrauchers

Ich verlange ausdrücklich, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen (§ 357 Abs. 8 BGB).

☐ ja ☐ nein

Ich stimme ausdrücklich zu, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen.

☐ ja ☐ nein

Hiermit bestätige ich, die Widerrufsbelehrung zur Kenntnis genommen zu haben.

.....

Ort, Datum

Unterschrift

Zur Klarstellung halten wir fest, dass ein Provisionsanspruch seitens Dr. Oebels + partner GmbH erst mit Abschluss des Hauptvertrages, d. h. mit notarieller Beurkundung bzw. Abschluss des Mietvertrages entsteht. Alle bis dahin erbrachten Dienstleistungen sind für Sie unentgeltlich.



## Widerrufsformular

Falls Sie den Vertrag widerrufen möchten, füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden es uns zurück:

**AN** Dr. OEBELS + partner GmbH, Kaiser-Wilhelm-Ring 3-5, 50672 Köln oder per E-Mail an [service@oebels.com](mailto:service@oebels.com)

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (\*) den von mir/uns (\*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren (\*)/ die Erbringung der folgenden Dienstleistung (\*)

bestellt am: \_\_\_\_\_

erhalten am: \_\_\_\_\_

Name: \_\_\_\_\_

Anschrift: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Ort, Datum

Unterschrift

*Zur Klarstellung halten wir fest, dass ein Provisionsanspruch seitens Dr. Oebels + partner GmbH erst mit Abschluss des Hauptvertrages, d. h. mit notarieller Beurkundung bzw. Abschluss des Mietvertrages entsteht. Alle bis dahin erbrachten Dienstleistungen sind für Sie unentgeltlich.*

**Dr. OEBELS + partner**  
IMMOBILIEN