



EXKLUSIVES IMMOBILIEN-EXPOSÉ

Wellness, Horeca & Gastenkamers — Exploitatiepand in Keulen

KAUFPREIS

2.820.000 €

FREITAG® IMMOBILIEN GMBH · MÜNCHEN & STARNBERG

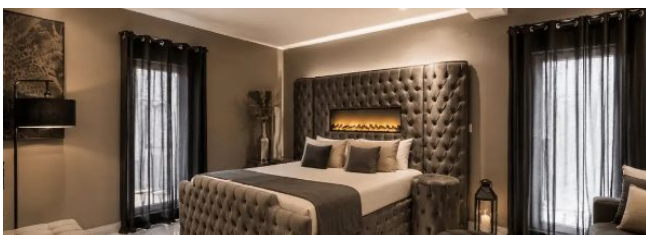
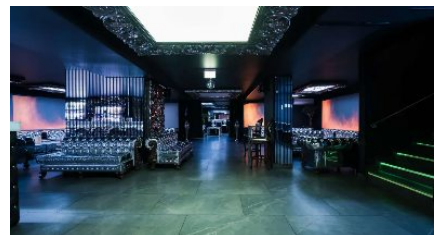
Auf einen Blick

Ca. 1.400 m² op drie verdiepingen, in 2025 uitgebreid gerenoveerd en in nieuwstaat. Sauna, hamam, restaurant, clubgedeelte, lounge en dakterras. Bouwkundig getoetst, vergund en opgeleverd.

Nieuwstaat, exploitatie op drie niveaus.

Het gebouw is in 2025 uitgebreid gerenoveerd en bevindt zich in een nieuwstaat. De afwerking is doorgaans hoogwaardig: marmer, tegels, indirecte verlichting en een doordachte ruimtevolgorde van de receptie tot het dakterras.

Ausgewählte Impressionen



Gecertificeerd, vergund, opgeleverd

Het pand is bouwkundig getoetst en vergund voor het beoogde commerciële gebruik; de bouwopname heeft plaatsgevonden. Volgens opgave van de eigenaar zijn de vereiste bouwrechtelijke documenten volledig aanwezig en worden deze na legitimatie in origineel aan serieuze geïnteresseerden voorgelegd.

Let op: Bouwkundige vergunningen betreffen het gebouw, niet de toekomstige exploitant. Wie specifieke bedrijfstypen wil starten of voortzetten, heeft daarvoor afhankelijk van het concept eigen overheidsvergunningen nodig met een eigen betrouwbaarheidstoets. Vergunnings- en meldingsplichten op basis van horeca-, bedrijfs-, bouw- en milieuwetgeving blijven onverminderd van kracht. De bevoegde instantie van de stad Keulen beslist per geval over een concreet gebruik — een tijdige schriftelijke aanvraag aldaar is de eerste betrouwbare stap.

Het oppervlak is verdeeld over drie verdiepingen and drie onafhankelijke gebruiksfuncties: een wellnessruimte met sauna, hamam, massage en rustzone, horeca met restaurant en lounge en gastenkamers met eigen badkamer. Daarnaast zijn er een clubgedeelte, receptie en een dakterras dat deels open, deels gesloten kan worden gebruikt.

Deze scheiding vormt de eigenlijke waarde van het object: de onderdelen kunnen gezamenlijk als exploitatieconcept worden gevoerd of onafhankelijk van elkaar worden geëxploiteerd of verhuurd. Zo blijft het risico niet verbonden aan één enkel concept.

Wat dit pand kan bieden — en wat niet

Het vastgoed bundelt drie inkomstengebieden in één gebouw: logies, horeca en wellness. Volgens de eigenaar is het gebouw voor dit gebruik vergund. De waarde schuilt in de veelzijdigheid: de structuur laat verschillende concepten toe, van een klassieke club-exploitatie tot een boetiekhotel met wellness en horeca.

Er worden hier geen beloften gedaan over inkomsten of omzet. Uitspraken over toekomstige opbrengsten zijn prognoses en geen gegarandeerde eigenschappen. Het economisch succes hangt af van het concept en de betrouwbaarheid van de exploitant. Documenten over de geschiedenis van het gebouw en de vergunningen worden verstrekt als onderdeel van de due diligence.

Keulen — Media- en businesslocatie

heeft zich ontwikkeld tot een van de meest dynamische zakelijke locaties van Keulen. Bekende mediabedrijven, studio's en moderne kantoorcomplexen kenmerken de buurt. De verbinding met de binnenstad en het snelwegennet is uitstekend.

De locatie biedt de nodige discretie voor een club- of wellnessconcept, maar is toch centraal genoeg om goed bereikbaar te zijn voor gasten. Vanwege de discretie toont de kaart alleen de omgeving, niet het exacte adres.

Angaben & Hinweise

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

IHR PERSÖNLICHER ANSPRECHPARTNER

FREITAG® Immobilien GmbH

info@freitag.immobilien · www.freitag.immobilien