

Expose



WEAG

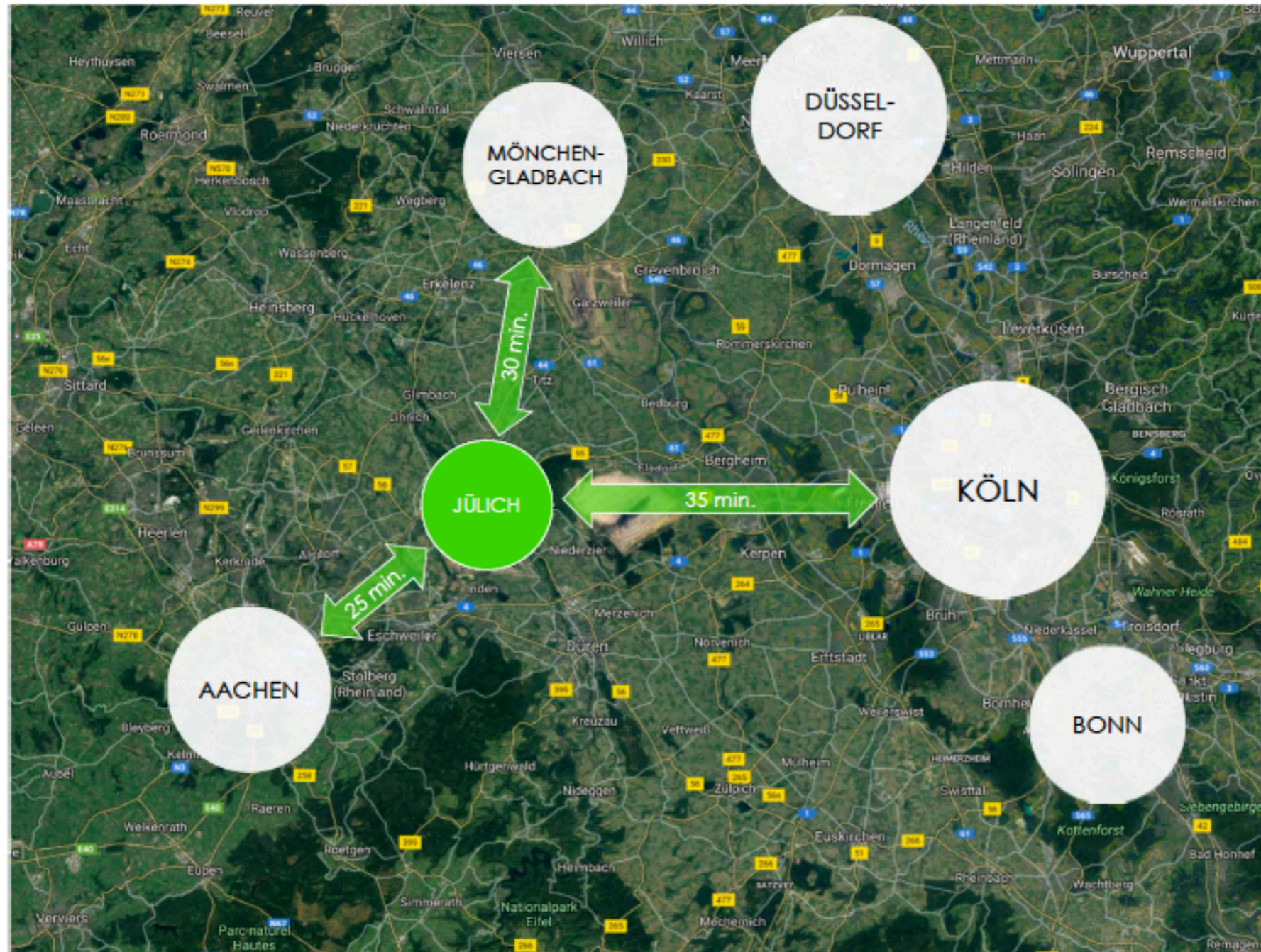
Immobilien & Projekte GmbH



ENTWICKLUNG TELEKOMGELÄNDE JÜLICH

Refurbishment und Wohnungsneubau

Lage



Die Stadt Jülich liegt im westlichen Städtedreieck Aachen – Mönchengladbach – Köln.

Einwohner: 32.861
Anbindung: A4
Bahn
Schnellbus
Kaufkraft: 102,5
Wachstum: 0,4%

Eines der größten Kernforschungszentren Europas mit rund 5.770 Mitarbeitern

Hochschulstandort der FH Aachen (Chemie, Biotechnologie, Medizintechnik, Energietechnik, Technomathematik) auf 23.000 m² mit über 3.000 Studenten

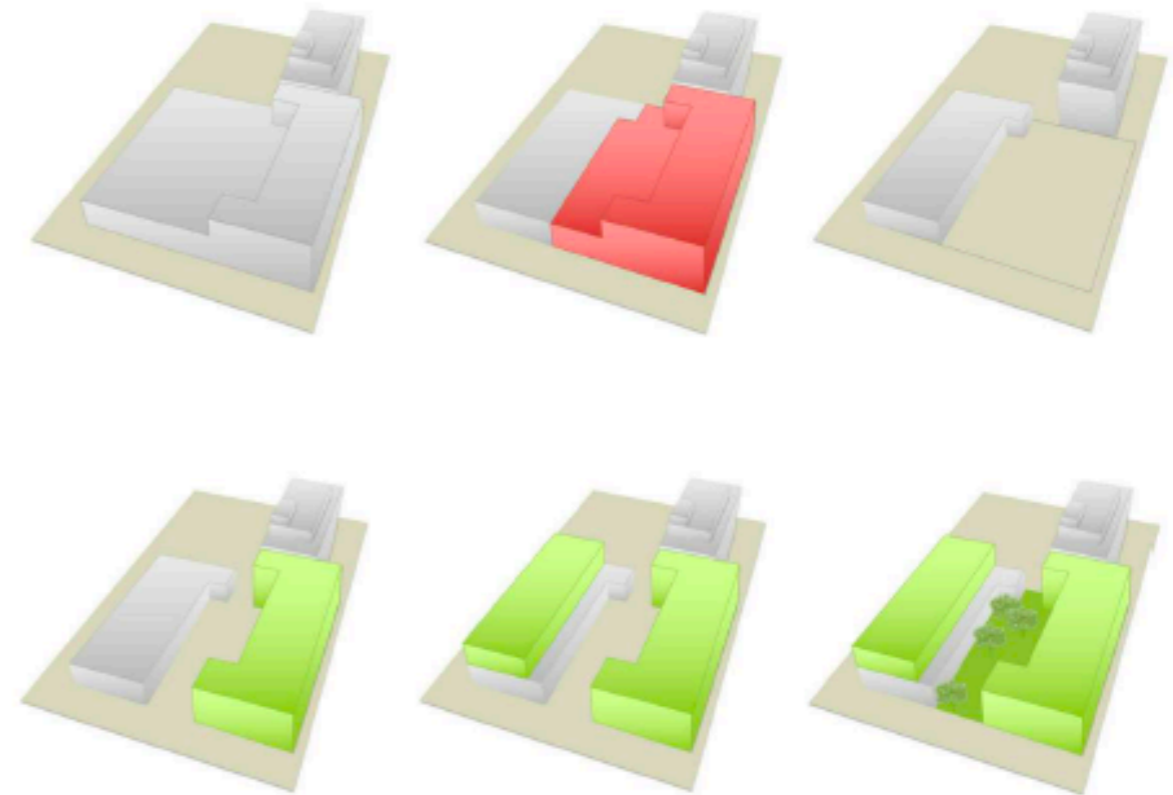
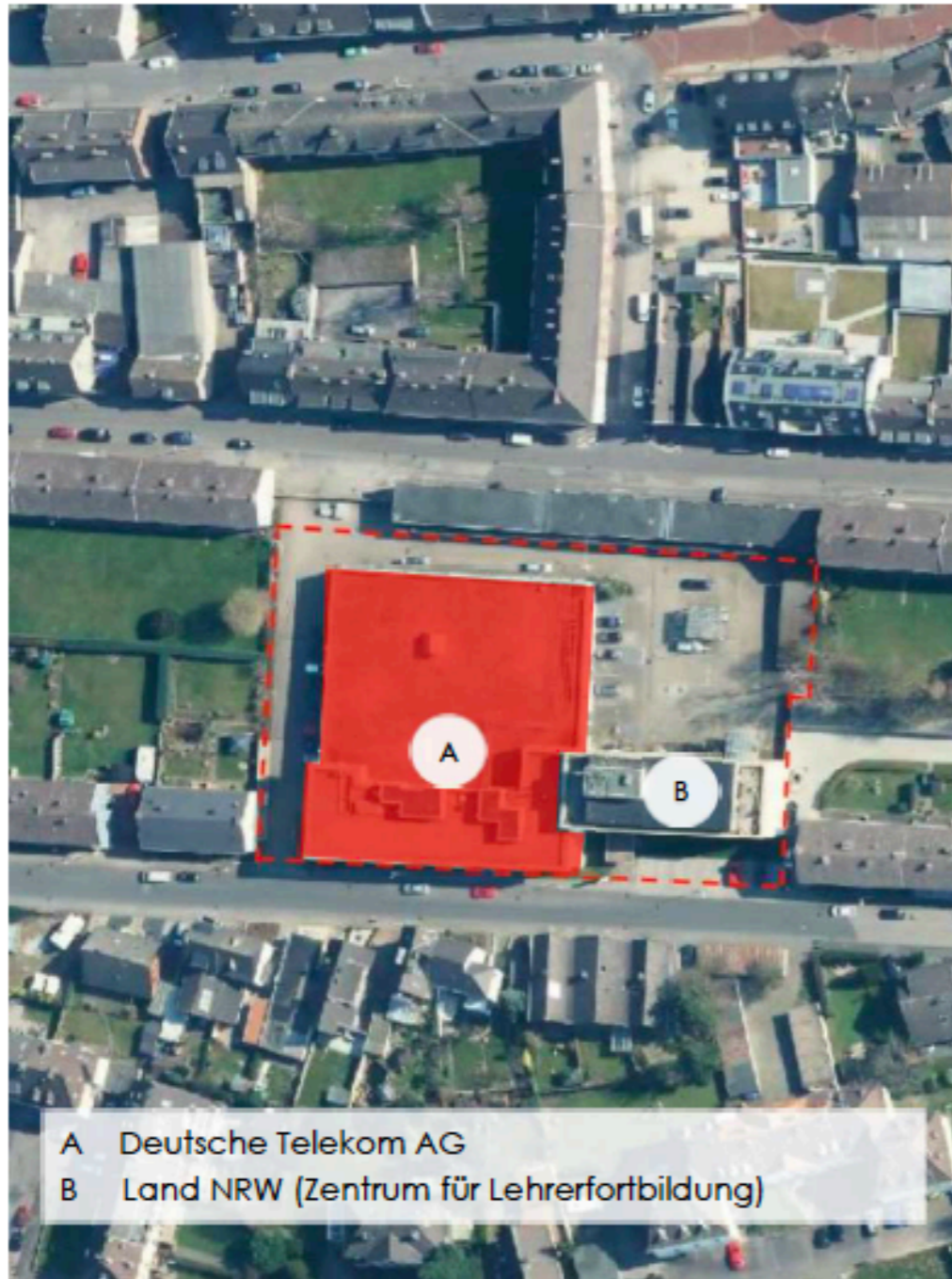
Grundstück



Das Grundstück liegt in unmittelbarer Nähe zur Fußgängerzone und ist voll erschlossen.

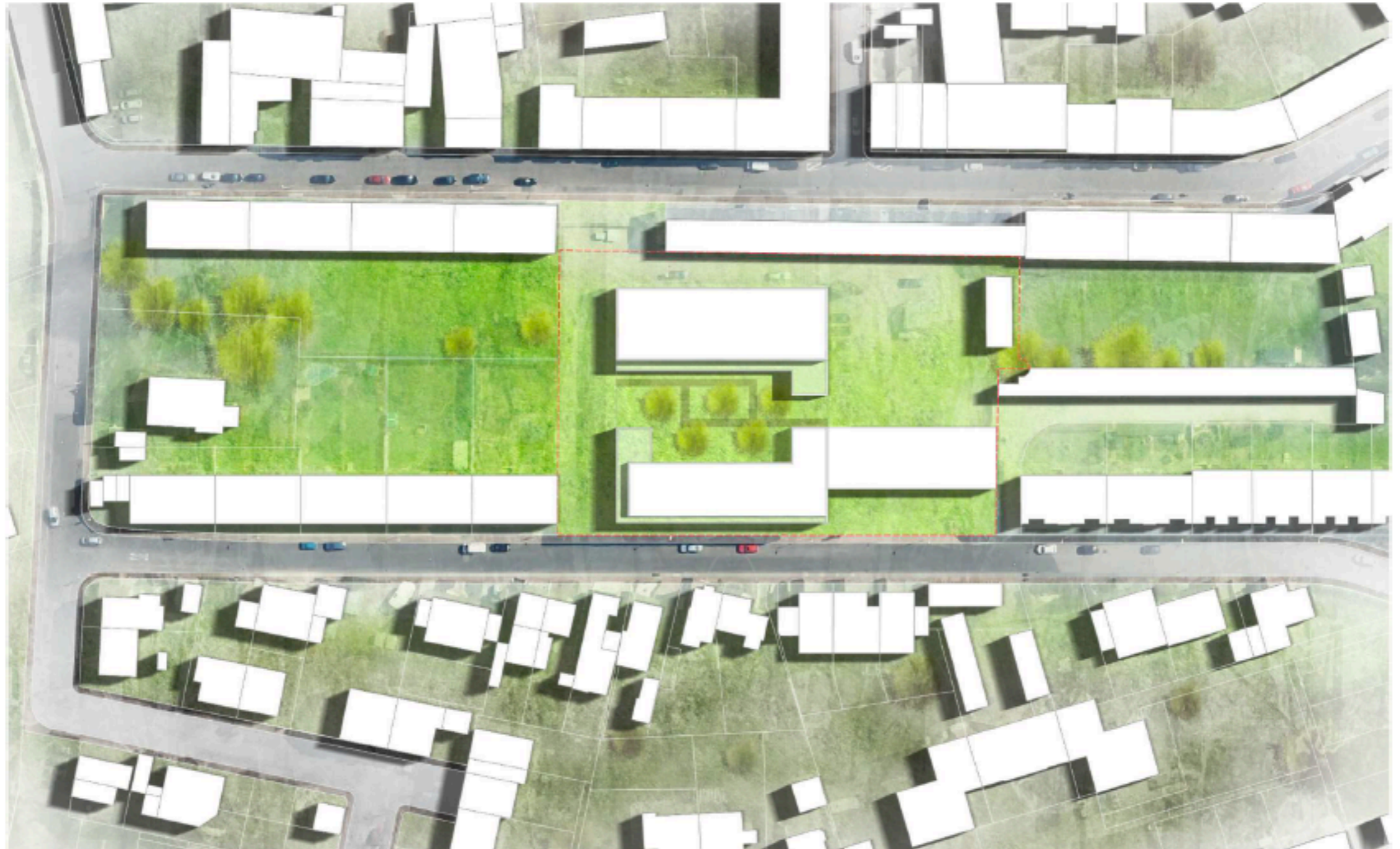
Grundstücksgröße	5.800 m ²
Nutzung	Gewerbe (95%) und Wohnen (5%)
Nutzer	Deutsche Telekom AG
	Land NRW
Mietfläche	6.840 m ²
Vermietungsstand	100 %
Stellplätze	48

Grundstücksentwicklung



Entwicklungsfokus Telekomgebäude (A)

- Optimierung der Grundstücksnutzung
- Diversifizierung der Nutzungsstruktur
- Ausbau und Erweiterung des Geländes mit Wohnungsbau
- Neuabschluss des Mietvertrag Telekom





Neubau Wohnen Bastionstr. 13-17



Geschosswohnungsbau
Bauteil 1
Bastionstr. 13-17

Neubau von 28 Wohnungen

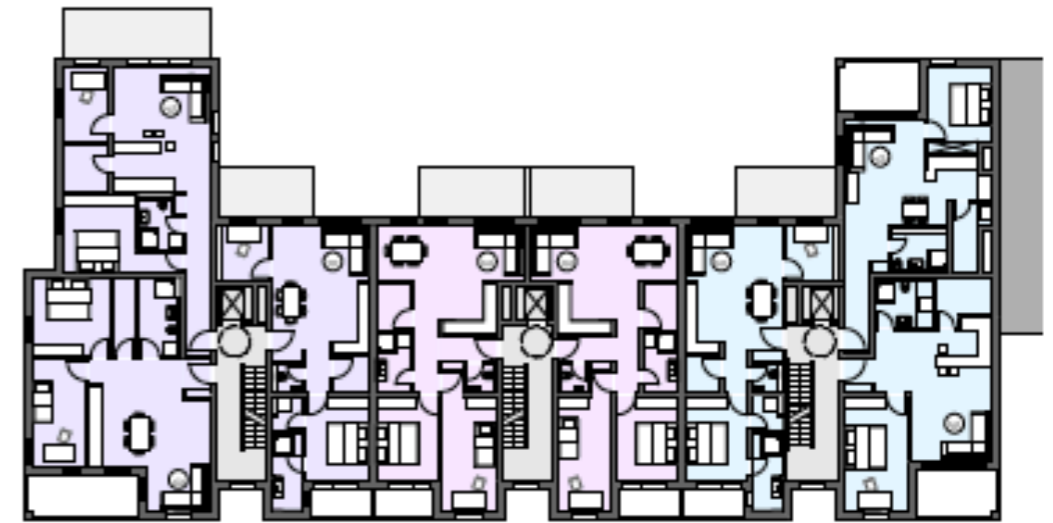
Geschosse: 4
BGF: 2.700 m²
Wohnfläche: 2.200 m²
Ausrichtung: West-Ost

Wohnungsarten

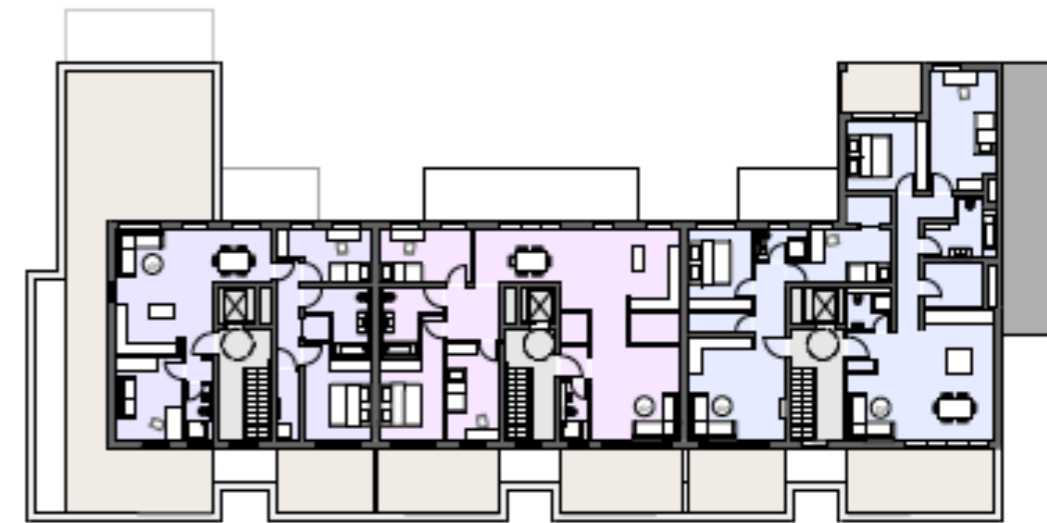
2-Zimmer Whg.	7	(25%)
3-Zimmer Whg.	19	(68%)
4-Zimmer Whg.	2	(7%)

Wohnflächen (ca.)

2-Zimmer Whg.	55 - 65 m ²
3-Zimmer Whg.	70 - 100 m ²
4-Zimmer Whg.	120 - 150 m ²



1. OG



3. OG

Neubau Townhouses Bastionstr.11



Townhouses
Bauteil 2
Schützenstr.

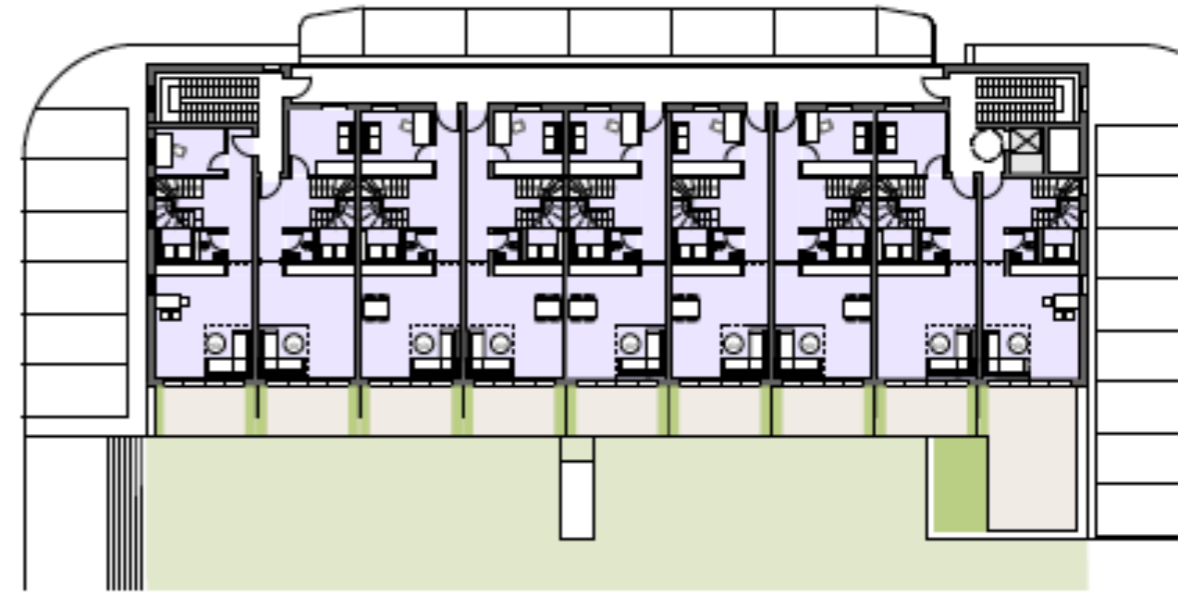
Neubau von 9 Townhouses
auf Bestandsgebäude Telekom

Geschosse:	2
BGF:	1.370 m ²
Wohnfläche:	1.020 m ²
Ausrichtung:	West-Ost

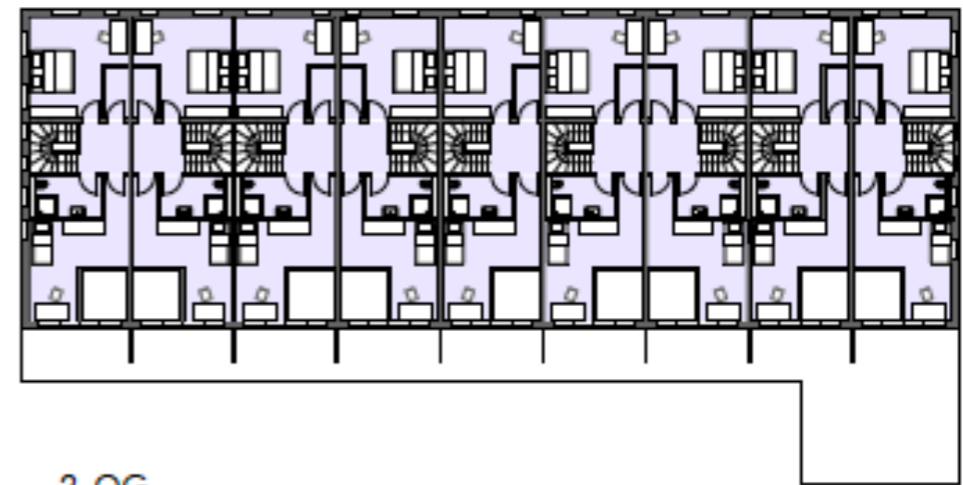
Wohnungsarten

2 geschossige Townhouses mit
4 Zimmern

Wohnfläche Townhouse (ca.)	
Townhouse	115 m ²



1. OG

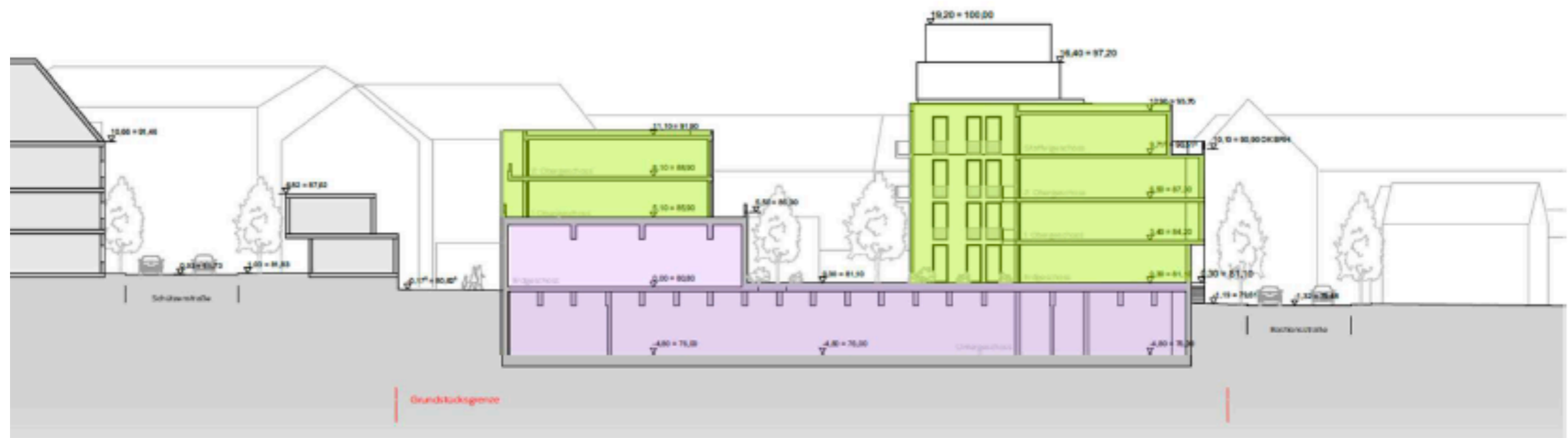


2. OG

Gebäudeschnitt

Neubau Wohnen

Bestand Deutsche Telekom



Kennzahlen

KENNZAHLEN VOR ENTWICKLUNG (IST)

Bauteil	Art	Nutzung	Nutzer	Geschosse	Mietfläche IST	Laufzeit	Mietzins p.a.
Bauteil A	Bestand	Gewerbe	Deutsche Telekom	UG – 1. OG	4.570 m ²	bis 12/2021 zzgl. Optionen	186.487 Euro
Bauteil B	Bestand	Gewerbe	Land NRW	UG - 3. OG	1.710 m ²	bis 12/2023 zzgl. Optionen	147.189 Euro
	Bestand	Wohnen	2	4. OG	200 m ²	unbefristet	13.891 Euro
Gesamt IST					6.841 m²		347.567 Euro

KENNZAHLEN NACH ENTWICKLUNG (SOLL)*

Bauteil	Art	Nutzung	Nutzer	Geschosse	Mietfläche SOLL	Laufzeit	Mietzins p.a.
Bauteil A	Bestand	Gewerbe	Deutsche Telekom	UG – EG	2.584 m ²	01/2019 - 12/2034	113.250 Euro
Bauteil B	Bestand	Gewerbe	Land NRW	UG - 3. OG	1.710 m ²	bis 12/2023 Zzgl. Optionen	147.189 Euro
	Bestand	Wohnen	2	4. OG	200 m ²	unbefristet	13.891 Euro
Neubau BT 1	Neubau	Wohnen	28	UG – 3. OG	2.200 m ²	ab 01/2021	Vermietung oder Verkauf
Neubau BT 2	Neubau	Wohnen	9	1. – 2. OG	1.020 m ²	ab 01/2021	Vermietung oder Verkauf
Gesamt					7.714 m²		274.330 Euro

Kaufpreis

Kaufpreis Grundstück und Gebäude: 4.900.000,-€ zzgl. 3,57 % Courtage inkl. MWSt.

Hinweise Haftung Provision

- Hinweis:** WEAG Immobilien & Projekte GmbH ist seitens des Eigentümers direkt beauftragt. Dieses Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet und verpflichtet zum Schadensersatz.
- Haftung:** Sämtliche Angaben beruhen auf denen des Eigentümers. Eine Haftung hierfür kann daher seitens des Maklers nicht übernommen werden.
- Provision:** Die Angebotsunterbreitung erfolgt im Rahmen unserer gewerblichen Nachweis- und Vermittlungstätigkeit. Bei Kaufvertragsabschluss ist eine Provision an uns fällig und zahlbar in Höhe von 3,57 % inklusive 19 % Mehrwertsteuer des vereinbarten Kaufpreises.

Herkunft

Bei diesem Angebot handelt es sich um ein provisionspflichtiges Maklerangebot der

WEAG Immobilien & Projekte GmbH

Statthalterhofallee 41a

50858 Köln

T 0221 50606001

M info@weag-immo.de

W www.weag-immo.de

Ansprechpartner

Alwin Weag

T 0170 5446404

M weag@weag-immo.de

W www.weag-immo.de