Bergisch Gladbach – Refrath

8-Parteienhaus mit jahrelangen Mietverhältnissen!

Objektnummer: 24066024

KAUFPREIS: 1.990.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 743 m² • **ZIMMER:** 27 • **GRUNDSTÜCK:** 562 m²

Objektnummer: 24066024 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24066024 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

Auf einen Blick

Objektnummer	24066024
Wohnfläche	ca. 743 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	27
Badezimmer	15
Baujahr	1980
Stellplatz	8 x Freiplatz

Kaufpreis	1.990.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 194 m²
Vermietbare Fläche	ca. 936 m²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 24066024 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

Auf einen Blick: Energiedaten

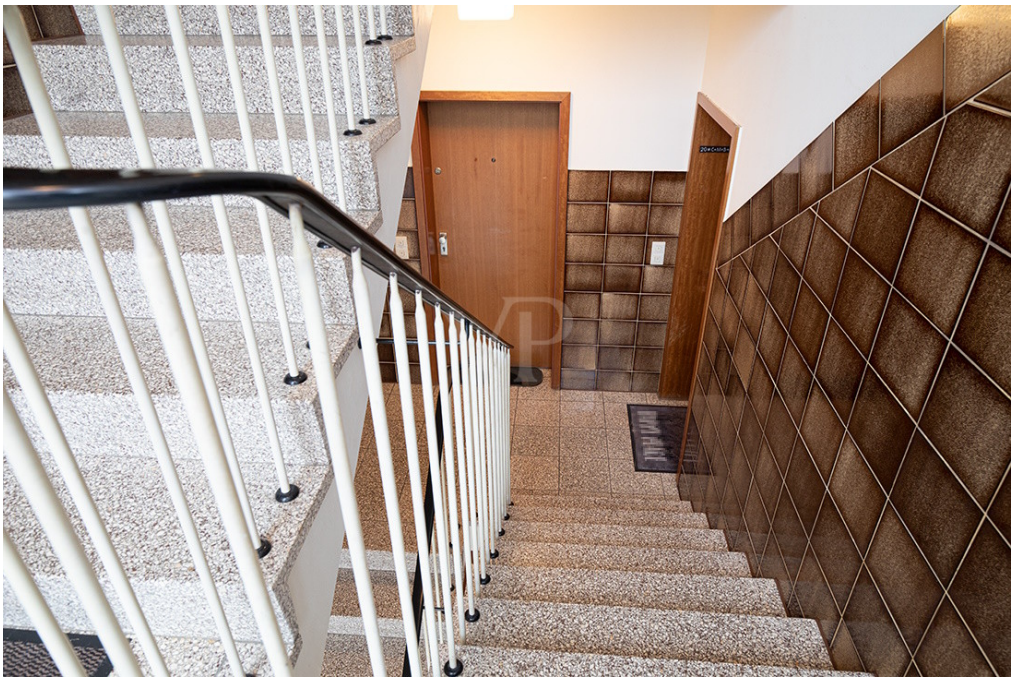
Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	110.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.03.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 24066024 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

Die Immobilie

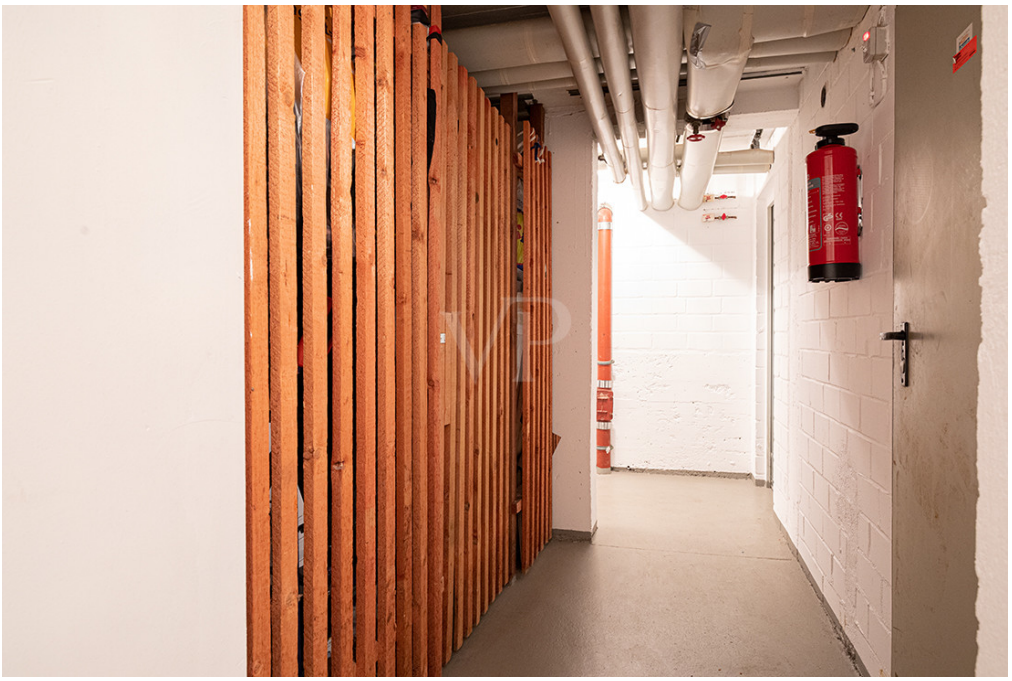
Objektnummer: 24066024 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

Die Immobilie



Objektnummer: 24066024 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

Die Immobilie



Objektnummer: 24066024 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

Die Immobilie

Objektnummer: 24066024 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

Die Immobilie

Objektnummer: 24066024 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

Die Immobilie

Objektnummer: 24066024 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

Die Immobilie

Objektnummer: 24066024 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus in Bergisch Gladbach, Stadtteil Refrath, das im Jahr 1980 erbaut wurde. Diese Immobilie präsentiert sich in einem sehr gepflegten Gesamtzustand und ist durch jahrelange Mietverhältnisse solvent vermietet. Dies macht sie zu einer attraktiven Möglichkeit für Investoren, die eine wertstabile Immobilie in bester Lage suchen. Das Gebäude besteht aus acht Wohneinheiten, von denen die Erdgeschosswohnungen mit einem direkten Zugang zum Garten ausgestattet sind, um diesen nutzen zu können. In einer Einheit im Dachgeschoss wurde ein Wohnzimmerfenster erneuert, ansonsten sind die Fenster aus dem Baujahr. Im Jahr 2008 wurde eine Außendämmmaßnahme inklusive neuer Verputzung und Anstrich durchgeführt. Dies verbessert nicht nur die Energieeffizienz des Gebäudes, sondern trägt auch zur Reduzierung der Heizkosten bei, was sowohl für Eigentümer als auch für Mieter von Vorteil ist. Die Balkone/Loggien der Wohneinheiten wurden 2016 modernisiert, was den Komfort und die Lebensqualität der Mieter erhöht. Dank der langjährigen Mietverhältnisse ist die Vermietung der Immobilie gesichert, wodurch stabile Mieteinnahmen gewährleistet werden. Der Standort in Bergisch Gladbach zählt zu den gefragtesten der Region und bietet eine hervorragende Infrastruktur mit Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichem Nahverkehr in unmittelbarer Nähe. Diese Faktoren machen die Lage besonders attraktiv für potentielle Mieter, die eine gute Anbindung und Versorgung in städtischer Nähe schätzen. Die durchdachte Raumaufteilung der Wohneinheiten sorgt für eine optimale Nutzung der Flächen. Investoren finden hier die Gelegenheit, in ein Gebäude mit solider Substanz und guter Renditeaussicht zu investieren. Wir bitten um Verständnis, dass wir aus Diskretion den Mietern gegenüber keine Innenfotos der Wohnungen veröffentlichen. Bei näherem Interesse können einzelne Wohnungen gerne bei uns in der Geschäftsstelle eingesehen werden. Bitte beachten Sie, dass für die Angabe der Mieteinnahmen sowie die Angabe der Wohnflächenquadratmeter keine Gewähr übernommen wird. Die Quadratmeterangabe für die vermietbare Fläche besteht aus den Wohnflächenquadratmetern sowie der Mieterkellerflächen.

Objektnummer: 24066024 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

Ausstattung und Details

•Modernisierte Öl-Brennwert-Heizung, September 2024
•Alle Balkone/Loggien sind mit elektrisch betriebenen Markisen ausgestattet
•1 Wohneinheit mit Zugang zum Garten
•6 von 8 Wohneinheiten sind mit neuen Bädern und Laminatböden ausgestattet
•1 modernisiertes Wohnzimmerfenster in Wohnung DG rechts
•Rollladen, manuell + elektrisch betrieben
•Außendämmmaßnahme in 2008, inkl. Verputzung und Anstrich
•Modernisierte Balkone in 2016

Objektnummer: 24066024 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

Alles zum Standort

Der Stadtteil Refrath gehört zu den beliebtesten Wohnstandorten und gilt als eine der besten Adressen im gesamten rechtsrheinischen Gebiet. Die Infrastruktur und die Verkehrsanbindungen sind nahezu perfekt. Die Kölner Innenstadt ist in ca. 20 Minuten erreichbar. Der Flughafen Köln-Bonn in nur wenigen Autominuten. Die Straßenbahn der Linie 1 fährt in 24 Minuten an den Kölner Neumarkt, den Kölner Hauptbahnhof erreicht man ebenfalls in nur 27 Minuten. Eine Bushaltestelle der Linien 450, 451, 452 sowie N44 befindet sich in 650 m Entfernung. Die beliebten Innenstädte von Refrath wie auch dem angrenzenden Bensberg sind schnell erreicht und bieten Einkaufsmöglichkeiten auf hohem Niveau sowie für den täglichen Bedarf. Kindergärten und alle Schulformen sind reichlich vorhanden. Erholung findet man im angrenzenden Naturschutzgebiet Königsforst sowie in der Umgebung des Saaler Mühlenteichs. Hier befindet sich ein Golfplatz, eine Eissporthalle und das Mediterana, eine über die Grenzen hinaus bekannte Wellness-Einrichtung mit Thermalbad und Sauna.

Objektnummer: 24066024 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.3.2028. Endenergieverbrauch beträgt 110.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24066024 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

Kölner Straße 98 Bergisch Gladbach
E-Mail: bergisch.gladbach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com