

Bergisch Gladbach - Bensberg

Mehrparteienhaus mit Gewerbeeinheit in Bensberg!

CODE DU BIEN: 26066001



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 750.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 229 m² • PIÈCES: 14 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 769 m²

CODE DU BIEN: 26066001 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26066001 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26066001
Surface habitable	ca. 229 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	14
Salles de bains	6
Année de construction	1968

Prix d'achat	750.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 169 m²
Espace commercial	ca. 151 m²
Espace locatif	ca. 380 m²
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 26066001 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg

Informations énergétiques

Chauffage	Gaz naturel léger	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	03.05.2036	Consommation d'énergie	258.24 kWh/m²a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	H
		Année de construction selon le certificat énergétique	1965

CODE DU BIEN: 26066001 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg

La propriété



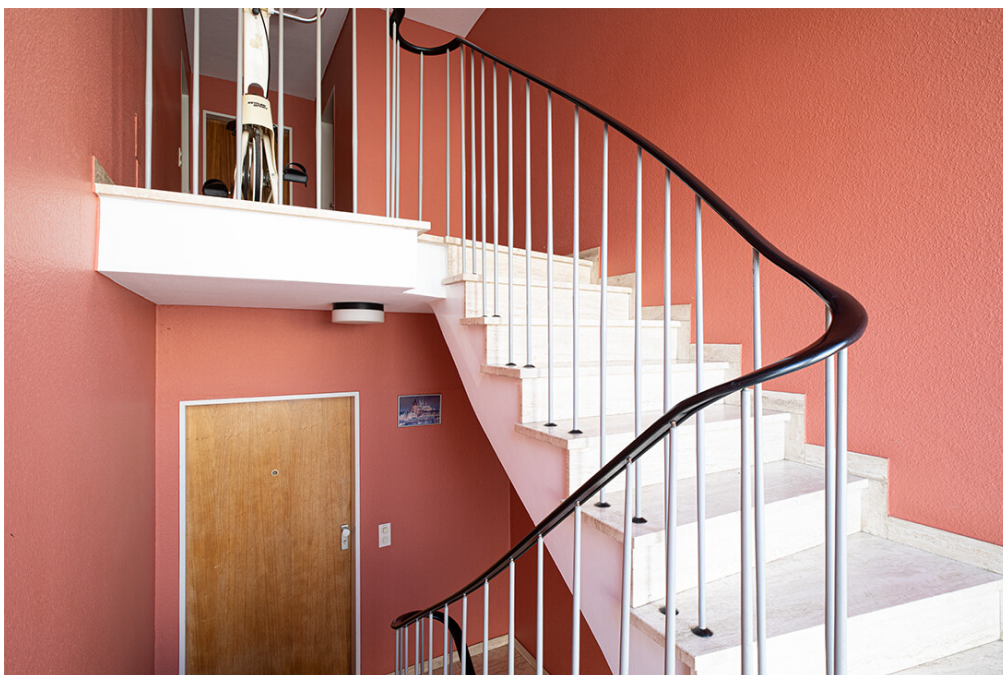
CODE DU BIEN: 26066001 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26066001 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26066001 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26066001 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26066001 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26066001 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26066001 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26066001 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26066001 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26066001 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26066001 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26066001 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26066001 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26066001 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg

La propriété



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



CODE DU BIEN: 26066001 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg

Une première impression

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus in Bergisch Gladbach, Stadtteil Bensberg, das im Jahr 1968 erbaut wurde.

Diese Immobilie präsentiert sich in einem 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 fünf vermieteten Wohneinheiten sowie einer Gewerbeinheit, die aktuell nicht vermietet ist. Das Appartement im Erdgeschoss verfügt - wie auch zwei Wohneinheiten im Dachgeschoss - über einen Balkon, die Wohnung im 1. Obergeschoss sogar über eine sehr große Terrasse.

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 nur sehr wenige Innenfotos der Wohnungen veröffentlichen. Bei näherem Interesse können einzelne Wohnungen gerne über einen virtuellen Rundgang 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 Wohn- und Gewerbeflächenquadratmetern. Es sei kurz erwähnt, dass es derzeit zwei Bereiche gibt, für die eine Nutzungsänderung von Nutzfläche in Wohnfläche legalisiert werden sollte. Die entsprechenden Schritte können im Rahmen der üblichen Verfahren umgesetzt werden und beeinträchtigen weder die Nutzung noch das bestehende Mietverhältnis.

CODE DU BIEN: 26066001 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg

Détails des commodités

- Modernisierte Gas-Brennwert-Heizung, xxx???
- 1 Wohneinheit mit Zugang zum Garten
- 1 modernisiertes Bad aus 2021 in einer Dachgeschosseinheit
- Modernisierte Wohneinheit im 1. OG: 2021 renoviert, teilweise neue Bodenbeläge, Bad und Gäste-WC in 2010 modernisiert.
- 1 Garage
- PKW Außenstellplatzfläche

CODE DU BIEN: 26066001 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg

Tout sur l'emplacement

Diese Immobilie befindet sich in einer der bevorzugten Wohnlagen von Bergisch Gladbach – Stadtteil Bensberg. Das Umfeld ist geprägt von einer ruhigen, gepflegten Nachbarschaft mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie viel Grün. Hier genießen Sie ein harmonisches Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität und einem angenehmen Maß an Privatsphäre.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das Bensberger Zentrum mit seinen vielfältigen Geschäften, Restaurants und Cafés ist schnell erreichbar und lädt zum Verweilen ein.

Ein besonderes Plus ist die gute Verkehrsanbindung. Neben der Nähe zur Autobahn A4, über die die Kölner Innenstadt in etwa 20 bis 25 Minuten erreicht werden kann, besteht auch eine direkte Stadtbahnverbindung der Linie 1 nach Köln. So ist eine bequeme und zeitsparende Anbindung an die Rheinmetropole gewährleistet. Ergänzend sorgen mehrere Buslinien für eine optimale Vernetzung innerhalb von Bergisch Gladbach und den umliegenden Stadtteilen.

Die Umgebung lädt zu erholsamen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Grünen ein. Der nahegelegene Königsforst sowie weitere Wald- und Naherholungsgebiete bieten ideale Möglichkeiten zum Wandern, Radfahren oder einfach zum Entspannen in der Natur.

CODE DU BIEN: 26066001 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

Kölner Straße 98, 51429 Bergisch Gladbach

Tel.: +49 2204 - 48 128 0

E-Mail: bergisch.gladbach@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com