

Bergisch Gladbach - Bensberg

Mehrparteienhaus mit Gewerbeeinheit in Bensberg!

Codice oggetto: 26066001



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 750.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 229 m² • VANI: 14 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 769 m²

Codice oggetto: 26066001 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26066001 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26066001
Superficie netta	ca. 229 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	14
Bagni	6
Anno di costruzione	1968

Prezzo d'acquisto	750.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 169 m ²
Superficie commerciale	ca. 151 m ²
Superficie affittabile	ca. 380 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 26066001 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg

Dati energetici

Riscaldamento	Gas naturale leggero	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	03.05.2036	Consumo energetico	258.24 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	H
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1965

Codice oggetto: 26066001 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg

La proprietà



Codice oggetto: 26066001 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg

La proprietà



Codice oggetto: 26066001 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg

La proprietà



Codice oggetto: 26066001 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg

La proprietà



Codice oggetto: 26066001 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg

La proprietà



Codice oggetto: 26066001 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg

La proprietà



Codice oggetto: 26066001 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg

La proprietà



Codice oggetto: 26066001 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg

La proprietà



Codice oggetto: 26066001 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg

La proprietà



Codice oggetto: 26066001 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg

La proprietà



Codice oggetto: 26066001 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg

La proprietà



Codice oggetto: 26066001 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg

La proprietà



Codice oggetto: 26066001 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg

La proprietà



Codice oggetto: 26066001 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg

La proprietà



Codice oggetto: 26066001 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg

La proprietà



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Codice oggetto: 26066001 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg

Una prima impressione

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 Gewerbeeinheit, 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.

Codice oggetto: 26066001 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 26066001 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26066001 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

Kölner Straße 98, 51429 Bergisch Gladbach

Tel.: +49 2204 - 48 128 0

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com