DIETRICH IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 20014-SU-S-6464

51427 BERGISCH GLADBACH ST

Solide Einnahmen seit 40 Jahren: vermietete ETW mit Balkon, Aufzug & TG-Stellplatz!

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 60 m²	ca. 3.183 m²	2	120.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**120.000 €**
Mieteinnahmen (Ist)	**7.512 €**
Hausgeld	**364 €**
Wohnfläche	**ca. 60 m²**
Zimmer	**2**
Grundstücksfläche	**ca. 3.183 m²**
vermietbare Fläche	**ca. 60 m²**
Vermietet	**Ja**
Baujahr	**1984**
Zustand	**Gepflegt**
Etage	**5**
Schlafzimmer	**1**
Badezimmer	**1**

Balkone	**1**
Fahrstuhl	**Personen**
Käuferprovision	**3,57% inkl. 19% MwSt. mindestens € 3.570,- inkl. 19% MwSt.**
Tiefgarage · Anzahl	**1**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**30.04.2028**
Endenergieverbrauch	**124,3 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**D**
Wesentlicher Energieträger	**ERDGAS_LEICHT**
Befeuerungsart	**Gas**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

Herr Norbert Nenn
Tel. 004922411633600
info@bender-immobilien.de

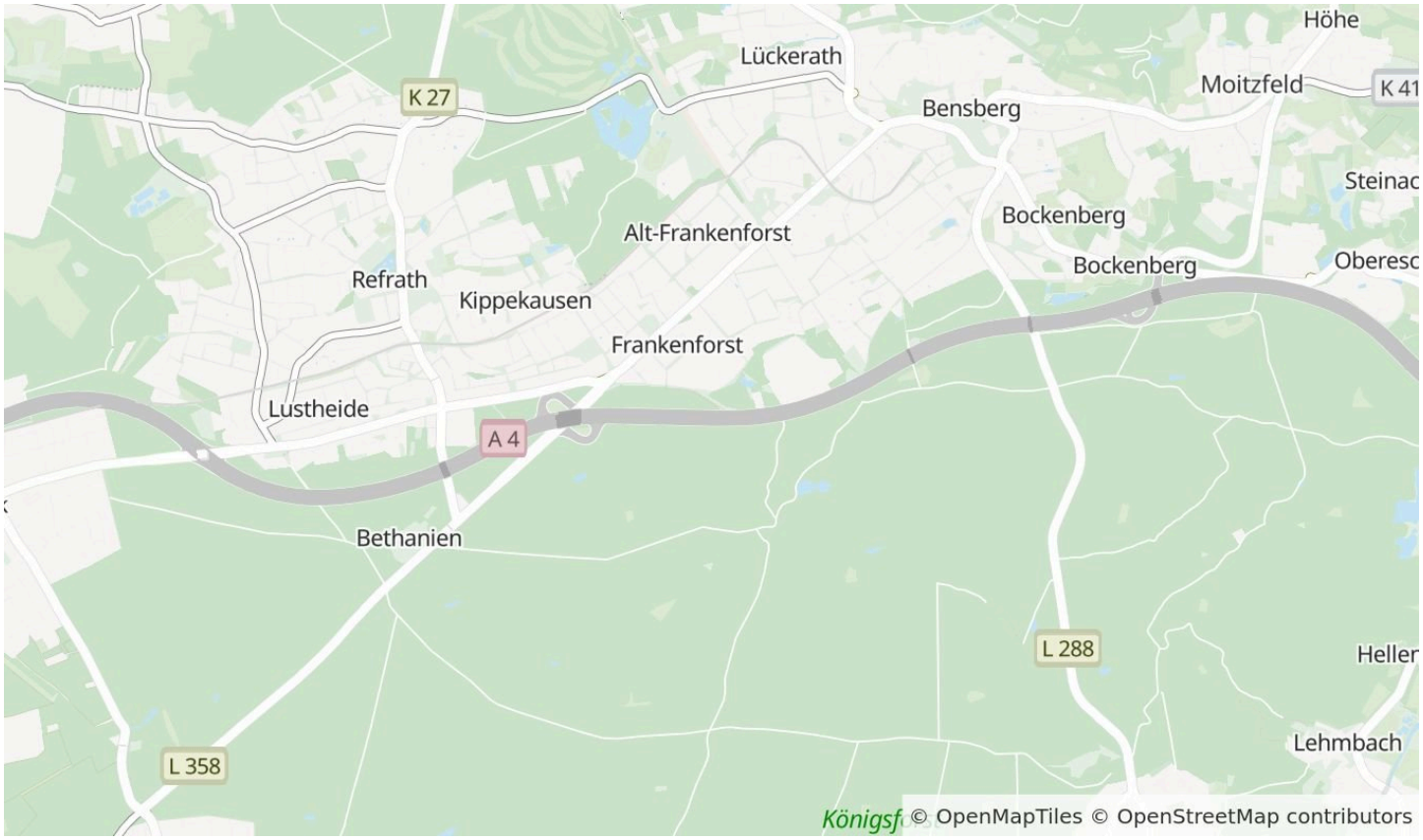


Wohnzimmer

Objektbeschreibung

Sichere Einnahmen ab dem ersten Tag: Diese top-gepflegte Eigentumswohnung ist seit etwa 40 Jahren an eine absolut zuverlässige Mieterin vermietet – ideal für Kapitalanleger, die Wert auf Kontinuität legen. Der Grundriss ist durchdacht und praktisch. Dank Aufzug ist die Wohnung stufenlos erreichbar. Zudem zeigt sich die Eigentümergemeinschaft vorausschauend und hat das Haus durch regelmäßige Erneuerungen stetig aufgewertet.
Das Mehrfamilienhaus wird professionell verwaltet und durch einen Hausmeisterservice laufend instand gehalten. Die mtl. Kaltmiete beläuft sich auf 626,– €. Das Hausgeld für das Jahr 2026 beträgt ca. 364,– € und beinhaltet bereits die Instandhaltungsrücklagen sowie den TG-Stellplatz. Das Hausgeld teilt sich auf in € 253,73 umlagefähige Kosten und € 109,75 Eigentümeranteil inkl. Rücklage. Die Immobilie befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück. Der bestehende Erbbaurechtsvertrag läuft noch bis Dezember 2181 (155 Jahre) und der monatliche Erbbauzins beträgt mtl. 212,43 €.

Herr Norbert Nenn
Tel. 004922411633600
info@bender-immobilien.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Die Immobilie liegt verkehrsgünstig im Stadtteil Frankenforst im Osten von Bergisch Gladbach. Im Innenhof der Wohnanlage befinden sich verschiedene Sitzmöglichkeiten zum Verweilen und ein Spielplatz. Eine ÖPNV-Haltestelle, Supermärkte (z. B. Aldi Süd), Bäckereien und weitere Alltagseinrichtungen sind fußläufig erreichbar. In der Schloßstadt Bensberg finden Sie sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Ärzte, Banken und Restaurants.

Der nahegelegene Königsforst bietet etliche Freizeitmöglichkeiten in freier Natur. In wenigen Fahrminuten erreichen Sie die Anschlussstelle Gladbach-Frankenforst (A4). Der Flughafen Köln/Bonn ist ca. 15 Minuten und die Innenstadt von Köln ca. 30 Minuten entfernt.

Herr Norbert Nenn
Tel. 004922411633600
info@bender-immobilien.de



Blick ins Wohnzimmer



Essplatz

Herr Norbert Nenn

Tel. 004922411633600

info@bender-immobilien.de



Aussicht



Aussicht Innenhof

Herr Norbert Nenn

Tel. 004922411633600

info@bender-immobilien.de



Küche



Schlafzimmer

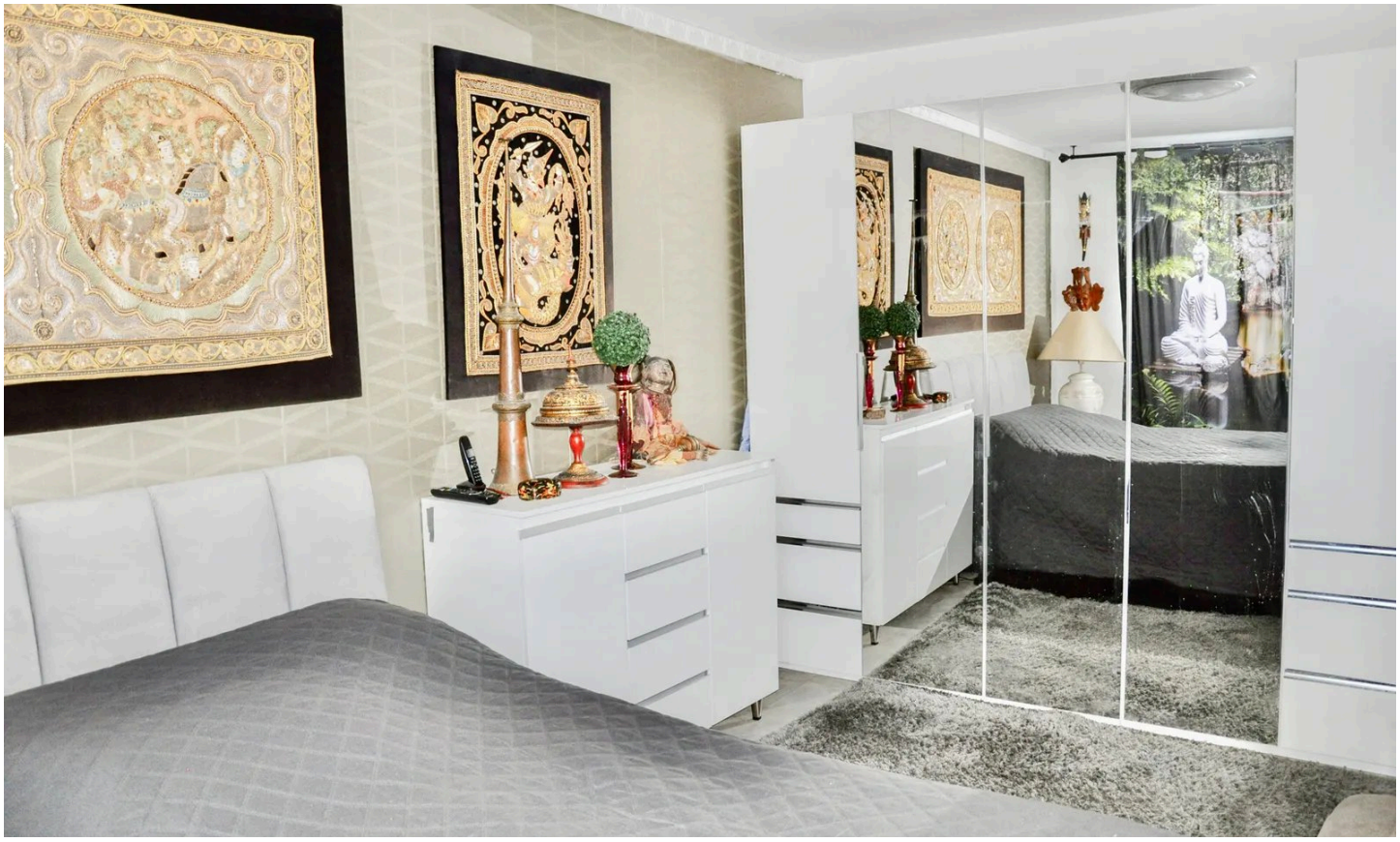
Herr Norbert Nenn

Tel. 004922411633600

info@bender-immobilien.de



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Herr Norbert Nenn

Tel. 004922411633600

info@bender-immobilien.de



Badezimmer



Außenansicht

Herr Norbert Nenn

Tel. 004922411633600

info@bender-immobilien.de

Ausstattung

— Modernisierung/Erhaltung:

— 2024 – Anstrich äußere Holzteile der Fensterrahmen

— 2024 – Austausch der Balkon-/ Terrassen Sichtschutzwände

— 2023 – Ertüchtigung bzw. Erneuerung der Trockenstegleitungen in den Treppenhäusern

— 2022 – Erneuerung Rauch- und Wärmeabzugsfenster im Treppenhaus

— 2017 – Erneuerung der Haustüranlage (Briefkasten und Klingelanlage)

— 2017 – Erneuerung Tiefgaragenrolltoranlagen

— 2016 – Erneuerung der Balkontüre (Holz)

— 2016 – Erneuerung Steuerungsanlage an der Aufzugsanlage

— 2016 – Umrüstung der Treppenhaus/Keller Eingangs- und Tiefgaragenbeleuchtung auf LED

— 2016 – Anlage eines Spielplatzes

— 2015 – Funkrauchmelder installiert

— 2011 – Renovierung Aufzugsinnenkabinen

Herr Norbert Nenn

Tel. 004922411633600

info@bender-immobilien.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Norbert Nenn

Sabrina Dietrich Immobilien

Telefon: 004922411633600

E-Mail: info@bender-immobilien.de

Diese Immobilie online