IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 66377-9782

51469 BERGISCH GLADBACH

Kapitalanlage in Paffrath: 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit Terrasse, Garten + TG-Stellplatz

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 112 m²	1973	4	325.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**325.000 €**
Mieteinnahmen (Ist)	**13.560 €**
Hausgeld	**290 €**
Wohnfläche	**ca. 112 m²**
Zimmer	**4**
Verfügbar ab	**vermietet**
Provisionspflichtig	**Ja**
Vermietet	**Ja**
Baujahr	**1973**
Zustand	**Gepflegt**
Etagen	**2**
Wohneinheiten	**6**
Käuferprovision	**2.975 %**

Garage · Anzahl	**1**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**19.10.2036**
Ausstellungsdatum	**20.10.2026**
Endenergieverbrauch	**96 kWh/(m²a)**
Mit Warmwasser	**Ja**
Energieeffizienzklasse	**C**
Baujahr	**1974**
Wesentlicher Energieträger	**Gas**
Befeuerungsart	**Gas**
Heizungsart	**Etagenheizung**
Energieausweis	**2014**

Angelika Dolski
Tel. 0214-8553315
anfragendolski@mueller-ivd.de



Essbereich (KI-bearbeitet)

Objektbeschreibung

Die großzügig geschnittene 4-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit lediglich sechs Wohneinheiten und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 112 m². Mit ihrer guten Raumaufteilung, der Terrasse mit angrenzendem Gartenbereich sowie dem zur Wohnung gehörenden Tiefgaragenstellplatz bietet sie Eigenschaften, die im Hinblick auf eine langfristige Vermietbarkeit optimal sind.

Mittelpunkt der Wohnung ist der mit ca. 34 m² angenehm großzügige Wohn- und Essbereich. Die gute Raumgröße ermöglicht eine klare Aufteilung in Wohn- und Essbereich und schafft ein offenes, großzügiges Wohngefühl. Von hier aus besteht der direkte Zugang auf die große Terrasse, die mit einer Markise ausgestattet ist. Der unmittelbar angrenzende Garten erweitert den Wohnbereich insbesondere in den wärmeren Monaten und stellt einen zusätzlichen Mehrwert der Wohnung dar.

Die privaten Räume sind sinnvoll vom Wohnbereich separiert. Insgesamt stehen drei weitere Zimmer zur Verfügung, zwei mögliche Kinderzimmer sowie ein Elternschlafzimmer, das zum Garten hin ausgerichtet ist.

Auch die sanitäre Ausstattung ist komfortabel gelöst. Neben einem separaten Gäste-WC verfügt die Wohnung über ein großzügiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Die Trennung der Sanitärräume ist gerade bei einer Belegung mit mehreren Personen von Vorteil.

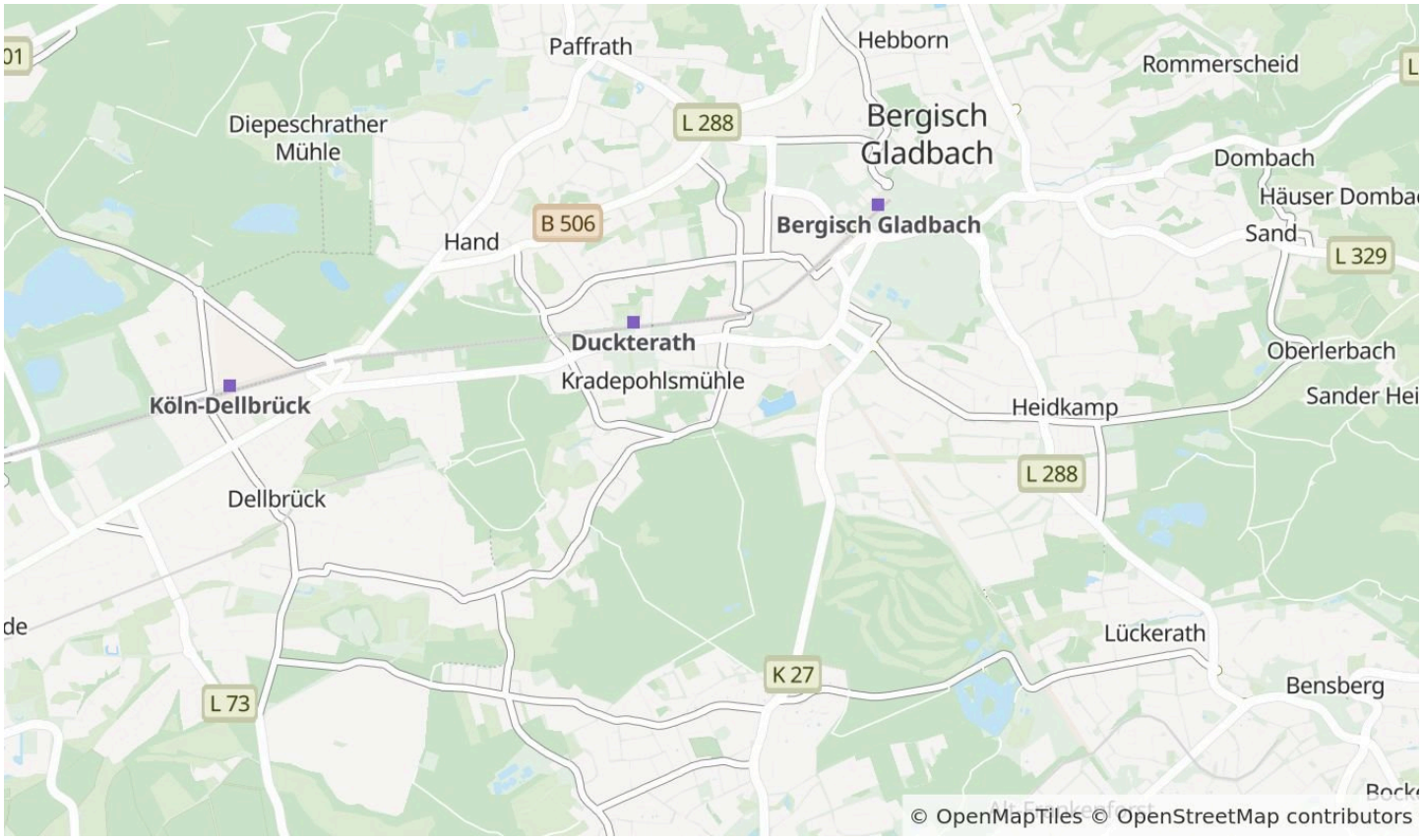
Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen Tiefgaragenstellplatz.

Vermietungssituation:
Die Wohnung ist seit 2022 zu einer monatlichen Kaltmiete von 1.080,00 EUR zzgl. 50 EUR für den Tiefgaragenstellplatz vermietet. Die Wohnung eignet sich zum einen dauerhaft als Kapitalanlage, denn der gute Zustand und die sehr gute Lage sichern Ihnen dauerhaft eine optimale Vermietbarkeit. Zum anderen ist die Wohnung auch für alle interessant, die sich heute schon einen at-

Angelika Dolski
Tel. 0214-8553315
anfragendolski@mueller-ivd.de

traktiven Altersruhesitz sichern möchten. Der Mietvertrag kann aufgrund des Datenschutzes nur bei uns im Büro eingesehen werden.

Angelika Dolski
Tel. 0214-8553315
anfragendolski@mueller-ivd.de



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

Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen und gut angebundenen Wohnlage von Bergisch Gladbach. Das Umfeld ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt und bietet eine gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sowie weitere Einrichtungen des täglichen Lebens sind im näheren Umfeld vorhanden und gut erreichbar.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ermöglicht eine unkomplizierte Verbindung innerhalb Bergisch Gladbachs sowie in Richtung Köln. Auch mit dem Pkw sind die umliegenden Stadtteile, das Bergisch Gladbacher Zentrum und die angrenzenden Wirtschafts- und Arbeitsstandorte gut erreichbar. Die Nähe zur Großstadt Köln stellt dabei einen zusätzlichen Standortvorteil dar.

Für Kapitalanleger bietet die Lage gute Voraussetzungen. Bergisch Gladbach zählt zum wirtschaftlich starken und nachgefragten Kölner Umland und verbindet die Nähe zur Metropole mit einem eigenständigen Wohn- und Arbeitsstandort. Die vorhandene Infrastruktur, die Verkehrsanbindung und das breite Angebot des täglichen Bedarfs schaffen insgesamt solide Rahmenbedingungen für eine langfristige Vermietbarkeit der Immobilie.

Angelika Dolski
Tel. 0214-8553315
anfragendolski@mueller-ivd.de



Terrasse



Küche (KI-bearbeitet)

Angelika Dolski

Tel. 0214-8553315

anfragendolski@mueller-ivd.de



Dusch- und Wannenbad



mögliches Kinderzimmer (KI-bearbeitet)

Angelika Dolski

Tel. 0214-8553315

anfragendolski@mueller-ivd.de



Garten

Angelika Dolski

Tel. 0214-8553315

anfragendolski@mueller-ivd.de



Grundriss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Angelika Dolski
Tel. 0214-8553315
anfragendolski@mueller-ivd.de

Ausstattung

— Die Erdgeschosswohnung befindet sich in einem 6-Familienhaus aus dem Jahr 1973. Der Gesamtzustand der Wohnung und das gemeinschaftliche Eigentum sind als gepflegt zu bezeichnen.

— Die Ausstattung zeigt sich wie folgt:

— Heizung:

— Die Beheizung erfolgt über eine eigene Gasetagenheizung aus dem Jahr 2010. Die Warmwasserbereitung erfolgt unabhängig hiervon über elektrische Durchlauferhitzer.

— Fenster:

— Bei den Fenstern handelt es sich um zweifach isolierverglaste Holzfenster aus dem Baujahr des Hauses.

— Bodenbeläge:

— In den Wohn- und Schlafräumen ist überwiegend Parkettboden verlegt. Die Bäder sind gefliest.

— Sanitärausstattung:

— Das hell geflieste Gäste-WC wurde vor ca. 15 Jahren erneuert. Das separate Hauptbad verfügt über eine Badewanne, eine Dusche, ein Waschbecken und ein WC sowie einen modernen Handtuchheizkörper.

— Keller:

— Zusätzliche Abstellmöglichkeiten bietet der zur Wohnung gehörende separate Kellerraum. Darüber hinaus steht den Bewohnern des Hauses eine gemeinschaftliche Waschküche zur Verfügung.

— Sonstiges:

— Die vorhandene Einbauküche steht im Eigentum des Mieters und ist somit nicht Bestandteil des Verkaufsangebotes.

— Zur Wohnung gehört ein PKW-Stellplatz in der Tiefgarage.

— Ein Internetanschluss mit einer derzeit verfügbaren Geschwindigkeit von bis zu 100 Mbit/s ist vorhanden.

Sonstiges

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen wie Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telefon sind vorhanden. Die entsprechenden Behördenunterlagen wurden bereits angefordert.

Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig von: 20.10.2026
Endenergieverbrauch Wärme: 96 kWh/(m²a) inklusive Warmwasser
Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas
Energieeffizienzklasse: C
Baujahr: 1974

Angelika Dolski
Tel. 0214-8553315
anfragendolski@mueller-ivd.de



Ihr Ansprechpartner

Angelika Dolski

Helmut Müller Immobilien GmbH und Co KG

Telefon: 0214-8553315

E-Mail: anfragendolski@mueller-ivd.de

Diese Immobilie online