



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

Kensington Exklusiv - Gute Rendite! Investoren-Traum in Bergisch Gladbach - jetzt sichern!



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KKOE_445	Stand vom:	14.03.2025
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Zinshaus/Renditeobjekt (Mehrfamilienhaus)	Baujahr:	1961
Ort:	51469 Bergisch Gladbach / Gronau	Wohnfläche:	638,28 m ²
Nutzfläche:	166,05 m ²	Vermietbare Fläche:	638,28 m ²
Anzahl Zimmer:	20,0		

Preise:

Error: could not translate key	0,00 €	Kaufpreis:	1.950.000,00 €
ix-mpe-immobilie_label.immobilie_preise_stpSonstiges	0,00 €	Provision:	5,96
ix-mpe-immobilie_label.immobilie_preise_stpSonstiges	0,00 €		

Energiepass:

Art des Energieausweises:	BEDARF	Gültig bis:	2032-07-19
Jahrgang:	2014	Baujahr Heizung:	1961
Wertklasse:	F	Primärer Energieträger:	ERDGAS_LEICHT
Endenergiebedarf:	184.10 kWh/m ² /a		

Ansprechpartner:

Name:	Andrés N. Krause	Straße:	Alte Wallgasse 31
Ort:	50672 Köln	Telefon:	+49 163 6050578
E-Mail:	andres.krause@kensington-international.com	www:	https://kensington-international.com/de/de/koeln

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Dieses Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1961 stellt eine attraktive Kapitalanlage mit nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial dar. Gelegen in einer gefragten Wohnlage von Bergisch Gladbach-Gronau, überzeugt die Immobilie durch eine stabile Mieterstruktur, großzügige Außenflächen und bereits erfolgte Modernisierungen. Mit einer Gesamtwohnfläche von 638,28 m² und einer Nutzfläche von 166,05 m² bietet das Objekt vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die Grundstücksgröße von 2.514 m² unterstreicht das großzügige Konzept dieser Immobilie. Insgesamt umfasst das Mehrfamilienhaus 20 Zimmer, verteilt auf 11 Wohneinheiten mit Wohnflächen zwischen 37 m² und 100 m², womit sowohl Singles als auch Familien angesprochen werden.

Besonders hervorzuheben ist die 100 m² große Erdgeschosswohnung, die sich durch hochwertige Marmorböden und exklusive Bäder von den anderen Wohneinheiten abhebt und eine überdurchschnittliche Wohnqualität bietet.

Wichtige Modernisierungen wurden in den letzten Jahrzehnten durchgeführt. Die Fenster wurden nach 2000 erneuert, die Dämmung sowie der Dachgeschossausbau erfolgten vor etwa 15 Jahren, und die Heizungsanlage stammt aus den späten 1990er Jahren. Die Immobilie verfügt über eine Gas-Zentralheizung, die eine effiziente Wärmeversorgung gewährleistet. Die Wohnungen verteilen sich auf insgesamt vier Etagen, wobei sich im Kellergeschoss neben zwei vermieteten Souterrain-Wohnungen eine große Waschküche, ein Fahrradkeller sowie zwei separate Kellerräume befinden. Das Erdgeschoss umfasst drei Wohneinheiten, darunter die besonders hochwertig ausgestattete 100 m²-Wohnung. Im ersten Obergeschoss befinden sich drei weitere Wohnungen, während das Dachgeschoss ebenfalls drei Wohneinheiten bietet.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der großzügige Gemeinschaftsgarten mit idylischem Teich, der den Mietern eine grüne Rückzugsmöglichkeit bietet und das Wohnambiente erheblich aufwertet. Ergänzend dazu sorgt die hervorragende Parkplatzsituation für eine hohe Mieterzufriedenheit. Hinter dem Haus befinden sich sechs Garagen auf dem Garagenhof, während vor dem Haus sieben abschließbare Stellplätze zur Verfügung stehen, was eine problemlose Parksituation für Mieter und Besucher sicherstellt.

Die Immobilie erwirtschaftet derzeit eine Nettjahresmiete von 107.999,40 EUR, wobei durch moderate Mietanpassungen eine Steigerung auf 120.000 EUR pro Jahr möglich ist. Dies entspricht einer monatlichen Kaltmiete von rund 10.000 EUR. Dabei besteht zusätzliches Potenzial für weitere Erhöhungen, da die derzeitigen Anpassungen unterhalb der maximalen Möglichkeiten der Mietpreisbremse liegen. Ein zukünftiger Eigentümer kann hier eine noch höhere Mietrendite erzielen, sofern die gesetzlichen Spielräume weiter ausgeschöpft werden.

Lage:

Das Mehrfamilienhaus in Bergisch Gladbach-Gronau befindet sich in einer erstklassigen Wohnlage, die durch ihre hervorragende Infrastruktur und die Nähe zur Metropole Köln überzeugt. Gronau ist ein aufstrebender Stadtteil, der eine perfekte Balance zwischen urbanem Komfort und naturnahem Wohnen bietet – eine Eigenschaft, die sowohl bei Mietern als auch bei Investoren für hohe Nachfrage sorgt.

Die verkehrstechnische Anbindung ist ideal. Nur wenige Minuten entfernt befindet sich die S-Bahn-Station, von der aus man in weniger als 15 Minuten den Kölner Hauptbahnhof erreicht. Auch mit dem Auto ist die Anbindung an die Region

hervorragend: Die Autobahn A4 ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Köln, Bonn oder ins Ruhrgebiet. Zudem ist der Flughafen Köln/Bonn in nur etwa 20 Minuten erreichbar – ein wichtiger Faktor für Pendler und Geschäftsreisende.

Gronau selbst bietet eine ausgezeichnete Nahversorgung mit zahlreichen Supermärkten, Einzelhandelsgeschäften, Restaurants und Cafés. Das Einkaufszentrum RheinBerg Galerie, das eine Vielzahl an Geschäften und gastronomischen Angeboten beherbergt, ist in wenigen Minuten erreichbar und trägt zur hohen Lebensqualität in dieser Lage bei. Für Familien ist das Umfeld besonders attraktiv, da sich mehrere Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen in unmittelbarer Nähe befinden. Auch die Technische Hochschule Köln mit ihrem Campus in Gummersbach ist gut erreichbar und trägt zur stetigen Nachfrage nach Wohnraum bei.

Neben der städtischen Infrastruktur punktet die Lage mit einem hohen Freizeitwert. Die Umgebung bietet zahlreiche Grünflächen und Naherholungsgebiete, darunter die idyllischen Wander- und Radwege entlang der Strunde, das Naturschutzgebiet Thielenbruch oder die weitläufigen Grünflächen der Hardt. Für Sport- und Wellnessbegeisterte ist das mehrfach ausgezeichnete Mediterana Spa & Wellness Resort ein absolutes Highlight und innerhalb von zehn Minuten erreichbar. Golfspieler profitieren zudem von der Nähe zum renommierten Golfclub Refrath, der eine der besten Golfanlagen der Region bietet.

Bergisch Gladbach gehört zu den wirtschaftlich dynamischen Städten im Kölner Umland. Große Unternehmen wie Miltenyi Biotec, die Krüger Gruppe oder Zanders Papier sind hier ansässig und bieten zahlreiche Arbeitsplätze, was sich positiv auf die Mietnachfrage auswirkt. Der kontinuierliche Zuzug, insbesondere von Menschen, die in Köln arbeiten, aber im grünen Umland leben möchten, sorgt für eine stabile Wertentwicklung von Immobilien. Die steigenden Miet- und Kaufpreise in der Region machen diese Investition besonders attraktiv.

Das Mehrfamilienhaus vereint somit hohe Vermietbarkeit, langfristige Wertsteigerung und eine gefragte Lage in einer der wachstumsstärksten Regionen im Kölner Umland. Die Kombination aus urbaner Nähe, ausgezeichneter Infrastruktur und hoher Lebensqualität macht diese Immobilie zu einer sicheren und lukrativen Kapitalanlage mit nachhaltigem Potenzial.

Ausstattung:

- Baujahr: 1961
- 638,28 qm Wohnfläche
- 2.514 qm Grundstücksfläche
- Dachausbau ca. 2015
- Heizung: Gas-Zentral von ca. 1995
- Fenster von ca. 2000 Doppelverglasung
- 11 Einheiten
- 100 qm EG Wohnung mit Marmorböden und Bad ausgestattet
- 20 Zimmer
- Etagen: 3
- Vollunterkellert mit Souterrainwohnungen, Wäschekeller und Fahrradkeller
- 6 Garagen
- 7 Außenstellplätze

- Netto Jahresmiete (Ist): 107.999,40 EUR
- Netto Jahresmiete (Soll): 120.000,00 EUR
- Teilungserklärung vorbereitet
- Balkone vorhanden
- Gemeinschaftsgarten

Sonstiges:

Sämtliche Angaben und Informationen zur Immobilie beruhen auf den Angaben des Verkäufers. Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben.

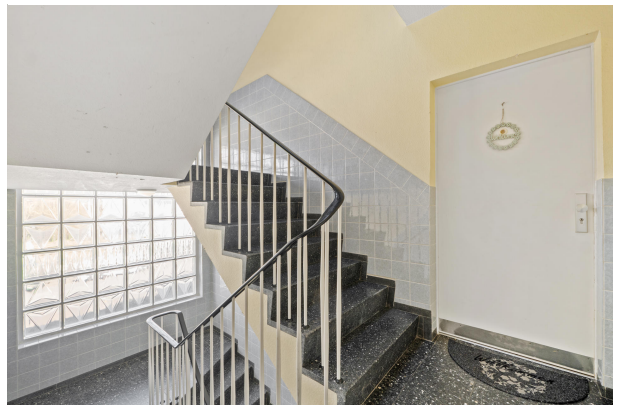
Der Käufer zahlt eine Provision in Höhe von 5,96% des Kaufpreises inkl. MwSt. fällig und zahlbar am Tage der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages. Wir weisen darauf hin, dass wir mit den Verkäufern ebenfalls eine Provision vereinbart haben.

Bilder

Treppenhaus EG



Treppenhaus OG



Treppenhaus DG



Souterrain & Waschküche



Waschküche



Kellerabteile & Fahrradkeller



Gebäuderückseite



Garagenhof



Ansicht 1 Grundstück



Ansicht 2 Grundstück

