



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-JB-63038

**Attraktive Kapitalanlage – vermietete Gewerbeeinheit in guter Lage**

### **Eckdaten**

<b>Kaufpreis</b>	<b>199.000,00 €</b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>155,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Bürofläche</b>	<b>155,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>6,0</b>

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Baujahr</b>	<b>1983</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Tiefgarage, Außenstellplatz</b>
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>28.10.2030</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>116,00 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Nahwärme</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>29.10.2020</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Gewerbe</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **Lage**

***Die Immobilie liegt in Bergisch Gladbach in einer strategisch herausragenden Lage, die Kapitalanleger anspricht. Mit einer soliden Infrastruktur und zahlreichen Annehmlichkeiten ist die Umgebung sowohl für Mieter als auch Unternehmen attraktiv.***

***Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit der Bahnstation Bergisch Gladbach nur etwa 1 km entfernt, ermöglicht eine bequeme Erreichbarkeit der Kölner Innenstadt und anderer wichtiger Geschäftsstandorte. Die nahe Autobahnauffahrt A4, etwa 5 km entfernt, bietet schnelle Verbindungen zu überregionalen Zielen.***

***In direkter Nähe befinden sich bedeutende Einrichtungen wie das Evangelische Krankenhaus in nur 210 m Entfernung und mehrere Supermärkte wie Lidl und Aldi Süd in weniger als 700 m. Diese sichern eine umfassende Versorgung und Gesundheitsbetreuung.***

***Die Hauptstraße, in der sich die Immobilie befindet, ist eine lebendige Geschäftsstraße mit einer Mischung aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen. Diese Vielfalt trägt zur Stabilität und Wertsteigerung der Immobilie bei und bietet potenziellen Mietern eine attraktive Umgebung.***

***Insgesamt bietet diese Lage eine optimale Mischung aus Erreichbarkeit, Versorgung und Anbindung, die für Kapitalanleger von großem Interesse ist. Die demografischen Daten der Umgebung mit einem moderaten Durchschnittsalter und einer stabilen Bevölkerungsstruktur unterstützen die langfristige Rentabilität der Investition.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Objektbeschreibung

**Attraktive Kapitalanlage: Vermietetes Ladenlokal mit solider Rendite**

**Diese gepflegte Gewerbeeinheit bietet auf ca. 155 m<sup>2</sup> Nutzfläche ideale Voraussetzungen für Kapitalanleger, die Wert auf Stabilität, solide Mieteinnahmen und langfristige Perspektiven legen.**

**Aktuell ist das Objekt an einen etablierten Wohlfahrtsverband vermietet, der für eine zuverlässige Mietzahlung und ein sozialverträgliches Nutzungskonzept steht. Die Mieträume wurden in Abstimmung mit dem Mieter durch Trockenbauwände individuell gestaltet – mit Büros, Behandlungsraum, Aufenthaltsbereich mit integrierter Küche sowie separater Besprechungsecke. Eine spätere Umgestaltung ist durch die flexible Bauweise problemlos möglich.**

### Ausstattung & Highlights:

- Durchdachte Raumaufteilung für verschiedene Nutzungsarten
- Heller Aufenthaltsraum mit Küche – zentraler Treffpunkt für Mitarbeitende
- Separate, ruhig gelegene Besprechungsecke
- Gäste-WC für Kunden oder Besucher
- 4 Tiefgaragenstellplätze verfügbar (je 5.000 € Kaufpreis)

### Wirtschaftlichkeit im Überblick:

- Kaufpreis: 199.000 €
- Jährliche Mieteinnahmen: ca. 19.587 €
- Hausgeld: 832 € mtl. (Gewerbeeinheit) + 108 € mtl. (TG-Stellplätze)
- Monatliche Erbpacht: 116 €

**Mit einem soliden Mietverhältnis, zusätzlichem Einnahmepotenzial durch vermietbare Stellplätze und einer gefragten Lage mit guter Verkehrsanbindung bietet dieses Objekt ein attraktives Gesamtpaket für Anleger. Nutzen Sie die Gelegenheit, in eine zukunftssichere Gewerbeimmobilie mit sozial verantwortungsvollem Hintergrund zu investieren.**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Ausstattung**

**Bitte sehen Sie sich die 3D-Tour unter <https://app.immviewer.com/portal/tour/3106715> an, bevor Sie mit uns einen Besichtigungstermin vereinbaren! Der Besuch der 360°-Besichtigung ist Voraussetzung für eine Wohnungsbesichtigung.**

**Die Ausstattungsmerkmale der Wohnung im Überblick:**

- **Massiv gebautes Wohn- und Geschäftshaus Baujahr 1983**
- **155 m<sup>2</sup> Gewerbefläche im EG**
- **Zwei Automatiktüren**
- **Individuelle Raumaufteilung durch Mieter**
- **Fußböden gefliest**
- **Bad mit Dusche und WC für Gäste**
- **Separates WC für Mitarbeiter**
- **3 Büroeinheiten**
- **Hauswirtschaftsraum**
- **4 Tiefgaragenplätze a 5.000 € pro Stellplatz**
- **Doppelt verglaste Fenster**
- **Energieklasse D, Energieverbrauch 116,0 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**
- **Fern-/Nahwärme**

**Ihr Interesse ist geweckt? Für weitere Informationen zu diesem Angebot stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Rufen Sie uns an unter +49 152 546 999 67.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Sonstiges**

***Die Gewerbeinheit kann sofort erworben werden. Diese wird ohne weitere Käuferprovision angeboten.***

***Die Kapitalanlage ist ein Investment mit außerordentlich guter Rendite, wobei weitere zwei Tiefgaragenstellplätze zusätzliche Erträge bei weiterer Vermietung garantieren.***

***Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.***

***Sie würden sich diese Immobilie am liebsten sofort ansehen? Unser exklusiver 3D-Rundgang ermöglicht Ihnen einen ersten Eindruck. Genießen Sie die virtuelle Besichtigung! Anschließend beantworten wir Ihnen gerne erste Fragen zur Gewerbeinheit und vereinbaren einen unverbindlichen Besichtigungstermin vor Ort.***

***Bei Interesse fordern Sie einfach das Exposé mit einigen weiteren Inhalten an. Dieses wird Ihnen automatisch i.d.R. kurzfristig zugesandt. Bei einem Besichtigungswunsch antworten Sie am besten per Mail auf das Exposé, wir melden uns dann umgehend mit Terminvorschlägen bei Ihnen. Bitte geben Sie immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.***

***Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6:00 – 22:00 Uhr (Hotline 0800-6460646) persönlich zur Seite! Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.***

### **FALC Immobilien**

**Jens Berger**

**Mobil: 0152- 546 999 67**

**Büro: 02202 - 95 74 990**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

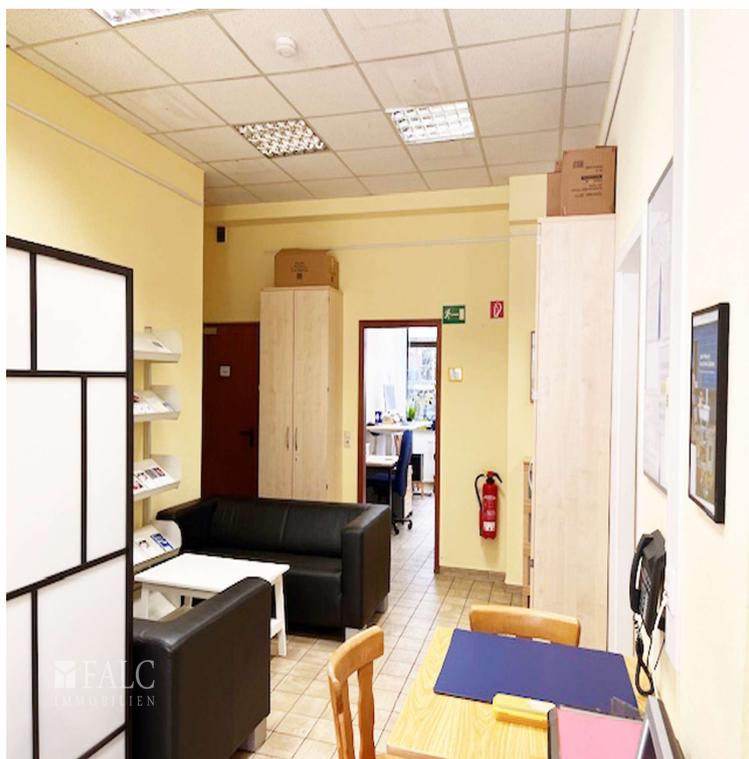
[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

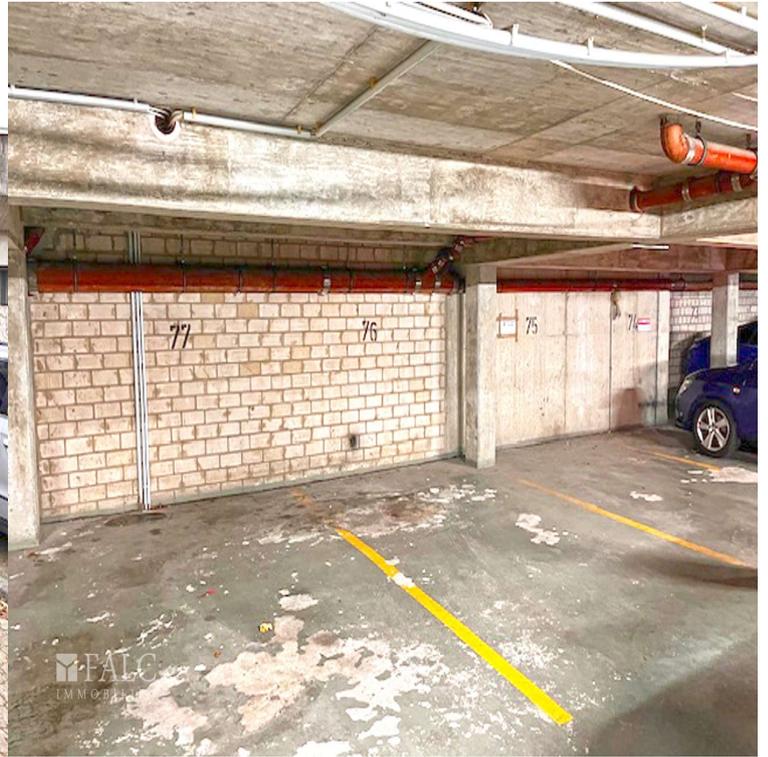
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

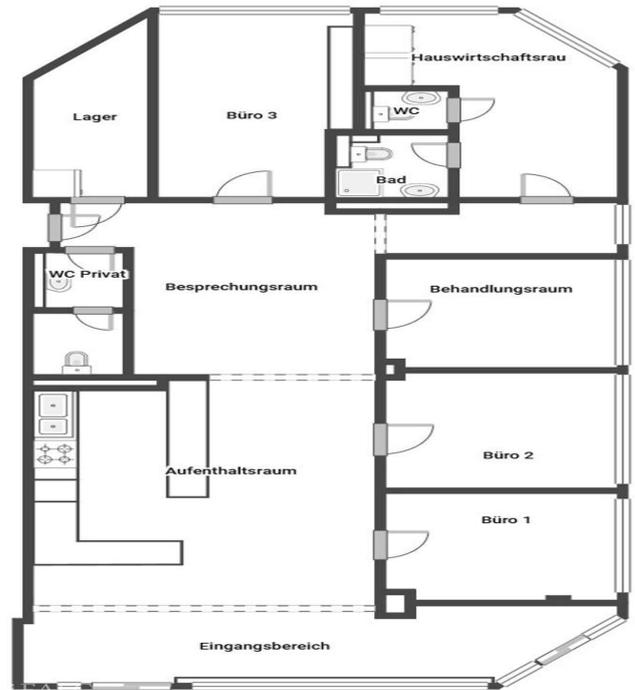
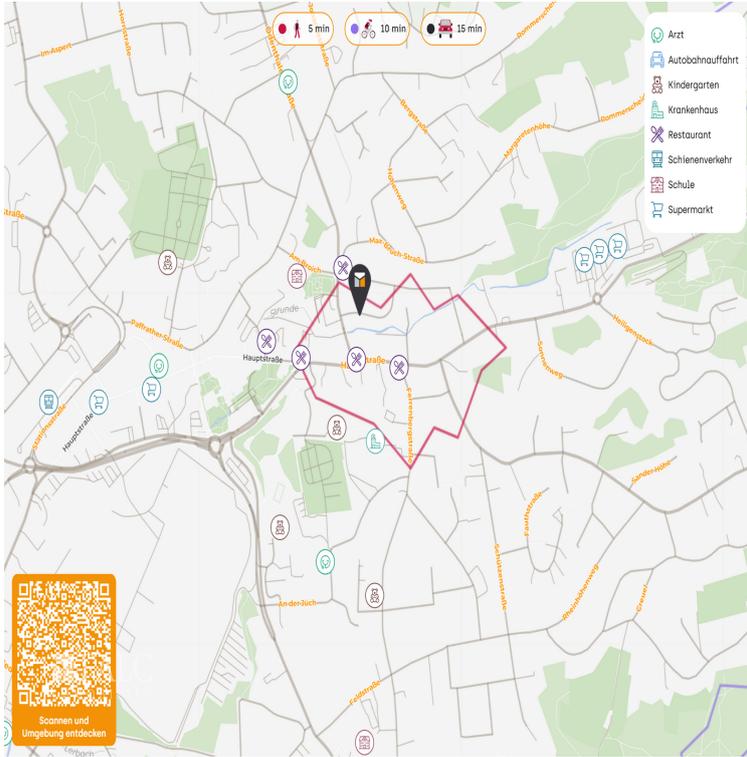
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)