



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-JB-63038

Kapitalanlage: Vermietetes Ladenlokal mit solider Rendite inkl. 4 TG-Stellplätze

Eckdaten

Kaufpreis	199.000,00 €
Gesamtfläche	155,0 m²
Bürofläche	155,0 m²
Anzahl Stellplätze	6,0

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Baujahr	1983
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
Stellplatzart	Tiefgarage, Außenstellplatz
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	28.10.2030
Energiekennwert	116 kWh/(m²*a)
Energieträger	Nahwärme
Energieeffizienzklasse	D
Ausstelldatum	29.10.2020
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Gewerbe

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Renditestarke Kapitalanlage: Gewerbeeinheit mit 4 TG-Stellplätzen

Diese vermietete Gewerbeeinheit mit ca. 155 m² Nutzfläche präsentiert sich als hochwertige Investmentchance für renditeorientierte Kapitalanleger. Die Vermietung an einen etablierten Wohlfahrtsverband gewährleistet eine verlässliche Einnahmebasis und bietet langfristige Planungssicherheit.

Die flexibel gestaltbaren Räumlichkeiten überzeugen durch ein repräsentatives Nutzungsprofil mit hellen Arbeitsbereichen, separatem Besprechungssegment sowie einem zentralen Aufenthaltsbereich mit integrierter Küche. Die modulare Struktur erlaubt bei Bedarf eine unkomplizierte Umgestaltung.

Ausstattung im Überblick:

- Zeitgemäßer, variabel nutzbarer Grundriss
- Aufenthaltsbereich mit moderner Küche
- Separater Besprechungsbereich
- Gäste-WC
- 4 Tiefgaragenstellplätze im Kaufpreis inklusive

Investment-Parameter:

- Kaufpreis: 199.000 €
- Jahresmiete: ca. 19.587 €
- Hausgeld gesamt: 940 € mtl.
- Erbpacht: 116 € mtl.

Fazit:

Ein solides, nachhaltig vermietetes Investment in gefragter Lage, das durch Stabilität, Bonität des Mieters und langfristige Perspektive überzeugt. Eine Empfehlung für Investoren mit Fokus auf Werterhalt und professionelles Renditeportfolio.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Die Ausstattungsmerkmale der Gewerbeinheit im Überblick:

- **Massiv gebautes Wohn- und Geschäftshaus Baujahr 1983**
- **155 m² Gewerbefläche im EG**
- **Zwei Automattüren**
- **Individuelle Raumaufteilung durch Mieter**
- **Fußböden gefliest**
- **Bad mit Dusche und WC**
- **Separates WC für Mitarbeiter**
- **3 Büroeinheiten**
- **Hauswirtschaftsraum**
- **4 Tiefgaragenplätze a 5.000 € pro Stellplatz im Kaufpreis enthalten**
- **Doppelt verglaste Fenster**
- **Energieklasse D, Energieverbrauch 116,0 kWh/(m²*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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

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

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

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

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

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

Media-Store.net

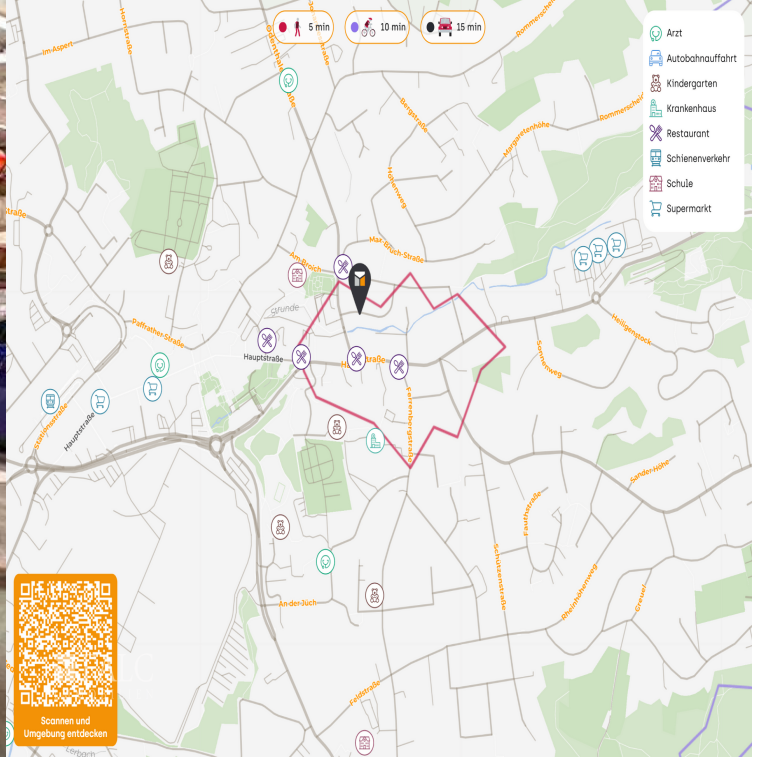
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

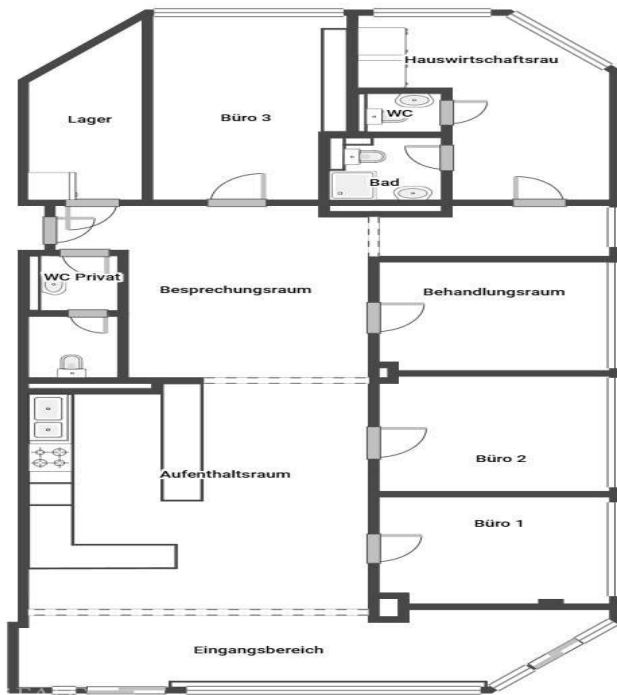


WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)