



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-LeWa-62141

Top Lage, gute Rendite: Wohn- und Geschäftshaus nahe Fußgängerzone Bergisch Gladbach

Eckdaten

Kaufpreis	729.000,00 €
Kaufpreis pro m ²	2.047,75 €
Jahresnettomiete	38.820,00 €
Faktor	18,8

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	74,0 m²
Grundstücksfläche	230,0 m²
Gesamtfläche	356,0 m²
Anzahl Zimmer	10,0
Anzahl Gewerbeeinheiten	3,0
Baujahr	1910
Zustand	Modernisiert
Letzte Modernisierung	2023
Küche	Einbauküche
Befuerung	Gas
Unterkellert	Keller
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	28.04.2032
Energiebedarf	186,2
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	F
Ausstelldatum	28.04.2022
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](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Mitten in der Innenstadt – gefragte Fußgängerzonenlage von Bergisch Gladbach

Die Immobilie liegt zentraler kaum möglich – an der Paffrather Straße, einer Hauptachse der Innenstadt von Bergisch Gladbach. Die Straße gehört zum erweiterten Kern der Fußgängerzone und verbindet die Haupteinkaufsbereiche mit gastronomischen Angeboten, Ärzten, Dienstleistern und der RheinBerg Galerie – einem stark frequentierten Einkaufszentrum, das nur wenige Gehminuten entfernt liegt.

Direkt angrenzend befindet sich die verkehrsberuhigte Straße „Am Alten Pastorat“ – auch bekannt als „Grüne Ladenstraße“. Hier bestehen gute Sichtbeziehungen und Publikumsfrequenz für die gewerblichen Mieter, insbesondere im Bereich Gastronomie.

Verkehrsanbindung:

Der S-Bahnhof Bergisch Gladbach ist in ca. 5 Minuten zu Fuß erreichbar. Von dort bringt die S11 Pendler in ca. 20 Minuten zum Kölner Hauptbahnhof. Regionale Buslinien und die Nähe zur A4 sorgen zudem für eine schnelle Anbindung Richtung Köln, Leverkusen und Düsseldorf. Auch der Flughafen Köln/Bonn ist in ca. 25–30 Minuten per PKW erreichbar.

Die Mikrolage ist sowohl für Mieter als auch für Investoren ideal: Nahversorgung, Einzelhandel, ärztliche Versorgung und Gastronomie liegen direkt vor der Tür – ein Standort mit dauerhafter Nachfrage.

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

Dieses Wohn- und Geschäftshaus in gefragter Lage der Bergisch Gladbacher Innenstadt bietet Kapitalanlegern eine attraktive Kombination aus laufenden Mieteinnahmen und zusätzlichem Entwicklungspotenzial. Die 1910 errichtete Immobilie umfasst drei Gewerbeeinheiten (UG, EG, OG) sowie zwei moderne 2-Zimmer-Wohnungen im Dachgeschoss – auf insgesamt ca. 356 m² vermietbarer Fläche (davon ca. 74 m² Wohnen, ca. 282 m² Gewerbe).

Die laufenden Mieteinnahmen aus vier vermieteten Einheiten betragen aktuell 3.245 € kalt pro Monat. Die ca. 78 m² große Gewerbefläche im 1. Obergeschoss ist derzeit unvermietet und bietet weiteres Mietpotenzial von ca. 780 €/Monat (bei 10 €/m²). Alternativ wäre hier auch eine Nutzungsänderung in Wohnraum denkbar – ein Aspekt, der perspektivisch die Mietrendite wie auch den Wiederverkaufswert verbessern könnte (Genehmigung vorausgesetzt).

Renditebeispiel:

Bei Vollvermietung ergibt sich eine kalkulierte Nettokaltmiete von ca. 48.300€ pro Jahr, was einer Bruttorendite von ca. 6,6 % auf den provisionsfreien Kaufpreis von 729.000 € entspricht.

Ein im Jahr 2019 ausgestellter positiver Bauvorbescheid für einen Anbau oder Neubau zur Schließung der Baulücke eröffnet zudem zusätzliche Ausbauoptionen.

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

Altbaucharme trifft Modernisierung – flexible Nutzung mit Potenzial

Die ca. 1910 erbaute Immobilie vereint klassische Stilelemente wie hohe Decken und großzügige Fensterflächen mit fortlaufender Instandhaltung und gezielten Modernisierungen. Zuletzt wurde 2023 eine der beiden Dachgeschosswohnungen umfassend modernisiert.

Die Gewerbeeinheiten verfügen über separate Eingänge. Die Fläche im Erdgeschoss ist derzeit an ein Bestattungsinstitut vermietet, das Café im Untergeschoss profitiert von der ebenerdigen Anbindung zur Fußgängerzone „Am Alten Pastorat“ mit Außenbestuhlung. Die Fläche im Obergeschoss ist aktuell unvermietet und bietet sich zur Neuvermietung oder – je nach bauordnungsrechtlicher Möglichkeit – zur Umnutzung in Wohnraum an.

Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung (Baujahr 1990). Der Energiebedarfsausweis weist die Energieeffizienzklasse F aus (Endenergiebedarf 186,2 kWh/m²a). Hier ergeben sich bei künftigen energetischen Maßnahmen ggf. steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten nach § 35c EStG oder über KfW-Förderprogramme – ein Aspekt, der für anlegerorientierte Käufer besonders relevant sein kann.

Da es sich um ein Gebäude mit Baujahr vor 1925 handelt, können Kapitalanleger im Regelfall die lineare AfA über 2,5 % jährlich (§ 7 Abs. 4 EStG) für den Gebäudeanteil ansetzen. Eine detaillierte steuerliche Einschätzung sollte über den Steuerberater erfolgen.

Sonstiges

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben der Eigentümer. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

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

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.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 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](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

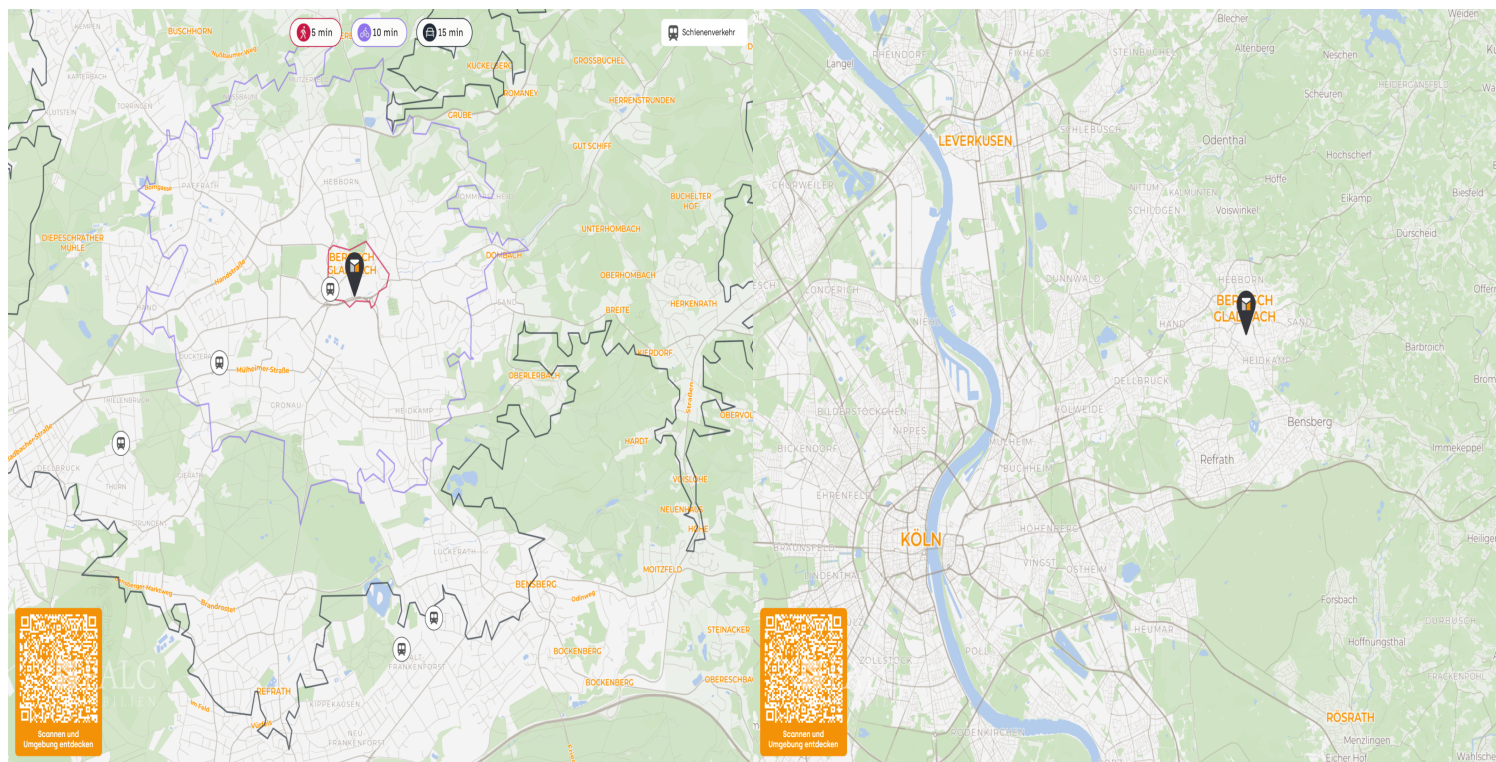
[Online ansehen](#)



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

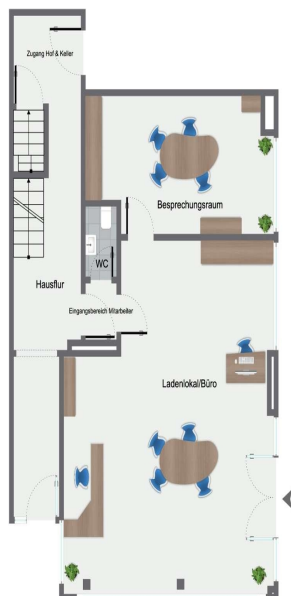


IMMOMANAGER

WP Immo Manager

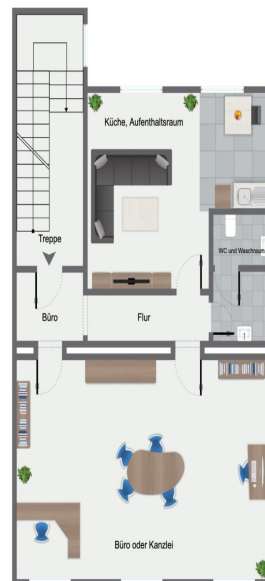
Einfacher OpenImmo Import

FALC
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

FALC
IMMOBILIEN



1. Obergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

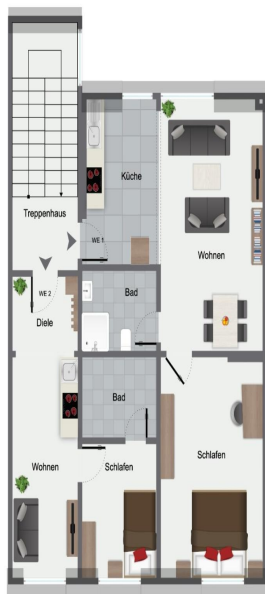


WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



2. Obergeschoss

FALC
IMMOBILIEN



Kellergeschoss

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](#)