



CITYHOUSE: Sanierte 3 Zimmer Wohnung mit zwei Balkonen, Keller und TG-Stellplatz



51429 Bergisch Gladbach / Bensberg

Details

externe Objnr	1025550039	Provision	2,975 % des Kaufpreises
Objektart	Wohnung	Hausgeld	460 €
Objekttyp	Eigentumswohnung	Wohnfläche	74 m ²
Nutzungsart	Wohnen	Anzahl Zimmer	3
Vermarktungsart	Kauf	Baujahr lt.	1975
Kaufpreis	179.000 €	Energieausweis	

wesentlicher
Energieträger

Fernwärme

Fahrstuhl
Balkon

Personenaufzug
Ja

Beschreibung

Attraktive Kapitalanlage in der Schloßstadt Bensberg.

Wir bieten Ihnen eine hervorragend geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen und einem separaten Tiefgaragenstellplatz in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1975.

Diese Wohnung im 6. Obergeschoss besticht durch ihren modernen Wohnkomfort und ihre solide Vermietungsperspektive. Mit insgesamt 74 m² Wohnfläche bietet sie ein großzügiges und helles Wohn- und Esszimmer mit Zugang zu einem der Balkone sowie eine teils offene Küche mit Trennwand und separatem Eingang. Zudem gibt es ein modernes, neues Duschbad und ein Gäste-WC. Das Eltern- und Kinderschlafzimmer verfügt jeweils über einen eigenen Balkonzugang. Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung rundet das Angebot ab.

Die Lage im Obergeschoss sorgt für eine angenehme Aussicht und Ruhe.

Die Wohnung ist seit dem 01.04.2024 zuverlässig vermietet und wird aktuell von den Mietern renoviert. Fenster, Bäder, Heizkörper und Türen wurden im Jahr 2024 vor der Vermietung durch den Eigentümer erneuert.

Das Jobcenter zahlt die Miete direkt auf das Konto des Eigentümers, was eine zusätzliche Sicherheit für Investoren bietet.

Ein separater Kellerraum steht ebenfalls zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight ist der Tiefgaragenstellplatz, der nicht nur den Komfort für die Bewohner erhöht, sondern auch eine zusätzliche Einnahmequelle darstellt.

Das Haus verfügt über einen modernen Personenaufzug, der im Jahr 2019 erneuert wurde.

Die Nettokaltmiete beträgt jährlich 11.400,00 Euro zuzüglich 600,00 Euro für den Tiefgaragenstellplatz, was insgesamt 12.000,00 Euro Nettomieteinnahmen pro Jahr ergibt.

Das monatliche Hausgeld beläuft sich auf insgesamt 460,00 Euro, inklusive einer Rücklage von 127,55 Euro.

Die umlagefähigen Kosten betragen jährlich 3.037,87 Euro, die nicht umlagefähigen Kosten 940,67 Euro.

Sobald die Renovierungsarbeiten der Mieter abgeschlossen sind, präsentieren wir Ihnen gerne Innenaufnahmen der Wohnung.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und investieren Sie in eine vielversprechende Immobilie in der begehrten Schloßstadt Bensberg!

Weitere Bilder finden Sie auf unserer Internetseite:
www.cityhouse-immobilien.de

Besichtigungstermine sind jederzeit nach Absprache möglich!

Wir freuen uns auf Sie!

Ihr Cityhouse - Team

Lage

Bensberg liegt im Süden der Stadt Bergisch Gladbach und grenzt an die Städte Köln, Overath und Rösrath. Eine besondere Sehenswürdigkeit ist das neue Schloss Bensberg,

Bensberg ist ein Stadtteil von Bergisch Gladbach und gehört zu einer der besonders guten Wohnlagen in diesem Umkreis.

Neben verkehrsgünstiger und zentraler Wohnlage verfügt Bensberg über zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie Kindergärten, sämtliche Schulformen, Apotheken und Ärzte. Zudem locken zahlreiche attraktive Freizeit- und Sportangebote. U.a. das nur ca. 100 Meter entfernte Freibad im Milchborntal.

Ein besonderes Highlight von Bergisch Gladbach ist der Königsforst, ein Naturschutzgebiet mit Wald und Bächen sowie das Bensberger Schloss, welches Sie unmittelbar in nur 5 Gehminuten erreichen können.

Ausstattung Beschreibung

- Geräumige Diele
- Großes und helles Wohn- und Esszimmer mit Balkonzugang
- Separate Küche mit einer offenen Trennwand zum Wohnzimmer
- Kinderzimmer
- Elternschlafzimmer mit Balkon
- Modernes Duschbad
- Modernes Gäste WC mit Waschmaschinenanschluss

- Praktischer Abstellraum
 - Tiefgaragenstellplatz
 - Separater Kellerraum
 - Hausmeisterservice
 - Treppenhausreinigung
 - Winterdienst
 - Gartenpflege
 - Personenaufzug
 - Fahrradkeller
 - Waschkeller mit Münzautomaten
 - Heizung (Fernwärme zentral)
-

Sanierungen Wohnung

- 2024 Erneuerung aller Fenster (2-fach Isolierverglasung)
 - 2023 Erneuerung der Heizkörper
 - 2024 Erneuerung aller Wohnungstüren komplett mit Zargen
 - 2024 Erneuerung der Badezimmer mit Leitungen in Verbindung mit einer Brandschutzsanierung (Lüftungsschacht)
-

Sanierungen Gemeinschaft Haus 26

- 2021 Dachsanierung
- 2022 Balkonsanierung
- 2022 Brandschutzsanierung
- 2019 Aufzugsanierung

- 2024 (aktuell) Erneuerung der Rolltore Parkdeck

Sonstige Angaben

Weitere Bilder und Informationen finden Sie auf unserer Website:

www.cityhouse-immobilien.de

Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin mit Ihnen, sprechen Sie uns hierzu gerne an.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum vorbehalten. Der Maklervertrag mit uns kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung, oder auch durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposees zustande. Der Courtagesatz liegt bei Kaufobjekten bei 2,975 % der notariell beurkundeten Kaufsumme, inkl. MwSt. Die Provision errechnet sich aus dem Kaufpreis zuzüglich etwaiger weiterer Leistungen des Käufers an den Verkäufer (wie etwa Übernahme von Grundbuchlasten, Ablöse für Einrichtungen, Veräußerung von Inventar etc.). Die nachträgliche Minderung des Kaufpreises berührt den Provisionsanspruch des Maklers nicht. Die Provision ist verdient und fällig bei Beurkundung des Kaufvertrages. Als Makler können wir auch für die Verkäuferseite provisionspflichtig tätig werden. Weitere Details entnehmen Sie bitte unseren Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB).

Widerrufsbelehrung

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns

Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln
Fax: 0221-57080089
Email: info@cityhouse-immobilien.de

mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung

über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Ende der Widerrufsbelehrung



Hauseingangsbereich



Flur/Aufzug



Wohnung 6. OG mit 2 Balkonen

CITYHOUSE

IMMOBILIEN

Wir gehören zu den besten Maklern* des Jahres 2023 in Köln!

Das Wirtschaftsmagazin "Capital"* hat die besten Immobilienmakler in Deutschlands großen Städten ausgezeichnet. Cityhouse Immobilien erhielt im Makler-Kompass die Höchstnote mit ★★★★★

STADT	UNTERNEHMEN	SCHWERPUNKT Haus/Wohnung	HAUSPREIS DURCHSCHNITT in Euro	WOHNUNGSPREIS DURCHSCHNITT in Euro/m²	QUALIFIKATION	PROZESSQUALITÄT	EXPOSÉ UND VERTRAG	SERVICE	GESAMT	BEWERTUNG
Bedeutung					25%	25%	25%	25%	100%	
	Cityhouse Immobilien	W	695 000	5 200	81	84	87	93	86	★★★★★
	Demmoberater	W	490 000	2 100	76	89	87	95	86	★★★★★
	Kampmeyer Immobilien	W	850 000	5 600	88	81	87	90	86	★★★★★
	Yetis Capital	W	500 000	3 000	81	80	80	80	80	★★★★★

Überzeugen Sie sich selbst!

Ihr Spezialist für Vermietung und Verkauf von Immobilien.

☎ 0221 - 570 80080

www.cityhouse-immobilien.de

*Quelle: Capital, Ausgabe (10/2023)

CITYHOUSE

IMMOBILIEN

CAPITAL 2023

CITYHOUSE

IMMOBILIEN

Wir gehören zu den Top-Maklern* in Köln!

Das Wirtschaftsmagazin "Capital"* hat die besten Immobilienmakler in 150 Städten Deutschlands ausgezeichnet. Cityhouse Immobilien erhielt im Makler-Kompass die Höchstnote mit ★★★★★

STADT	UNTERNEHMEN	SCHWERPUNKT Haus/Wohnung	HAUSPREIS DURCHSCHNITT in Euro	WOHNUNGSPREIS DURCHSCHNITT in Euro/m²	QUALIFIKATION	PROZESSQUALITÄT	EXPOSÉ UND VERTRAG	SERVICE	GESAMT	BEWERTUNG
Gewichtung					25 %	25 %	25 %	25 %	100 %	
	Cityhouse Immobilien	H/W	750 000	4 000 - 5 000	80	77	88	88	76	★★★★★
	Makler	H	480 985	2 000 - 3 000	55	75	79	95	76	★★★★★
	Dr. Gebels + Partner	H	k. A.	4 000 - 5 000	61	73	92	77	76	★★★★
	Rheingold Immobilien			- 4 000	57	78				

Überzeugen Sie sich selbst!

Ihr Spezialist für Vermietung und Verkauf von Immobilien.

☎ 0221 - 570 80080

www.cityhouse-immobilien.de

CITYHOUSE

IMMOBILIEN

CAPITAL 2021

CITYHOUSE

IMMOBILIEN

Wir sind "TOP- Immobilienmakler 2018"

Das Nachrichtenmagazin "Focus-Spezial" hat Immobilienmakler deutschlandweit getestet und uns mit dem Titel "Top-Immobilienmakler 2018" ausgezeichnet.

Maklerbüro	Kollegiumsleistungen	Kundenspezifierungen	Prämienwerten Immobilienstarke	MitG (in Jahre)	Schwerpunkt (Wohnung (W) / Verkauf (V))	Vermietungen (in Euro/m²)	Verkauf (in Euro/m²)	Absatzwert (in Euro/m²)	Immobilienbewertung (Vermietung / Verkauf)	Immobilienberatung	Vertragsgestaltung	Sachverständig
	★★★★	★★★★	✓									
Belvista	★★	★★★★	✓	9	K	ab 9	ab 1000	4 26	✓	✓	✓	✓
Bruno Schäfer Immobilien	★★	k.A.	✓	23	K	8-14	ab 1000	15 15	✓	✓	✓	✓
Cityhouse Immobilien	★★★★	★★★★	✓	9	K	12-14	ab 2000	30 80	✓	✓	✓	✓
FALC Immobilien Köln	★★	★★★★	✓	36	K	10-18	ab 2500	200 90	✓	✓	✓	✓
Greif & Contzen Immobilien	★★	k.A.	✓	6	K	10-12	3000-4000	5 50	✓	✓	✓	✓
Herrn Immobilien	★★	★★★★	✓	42	K	6-16	ab 3000		✓	✓	✓	✓

Überzeugen Sie sich selbst!
Ihr Spezialist für Vermietung und Verkauf von Immobilien.

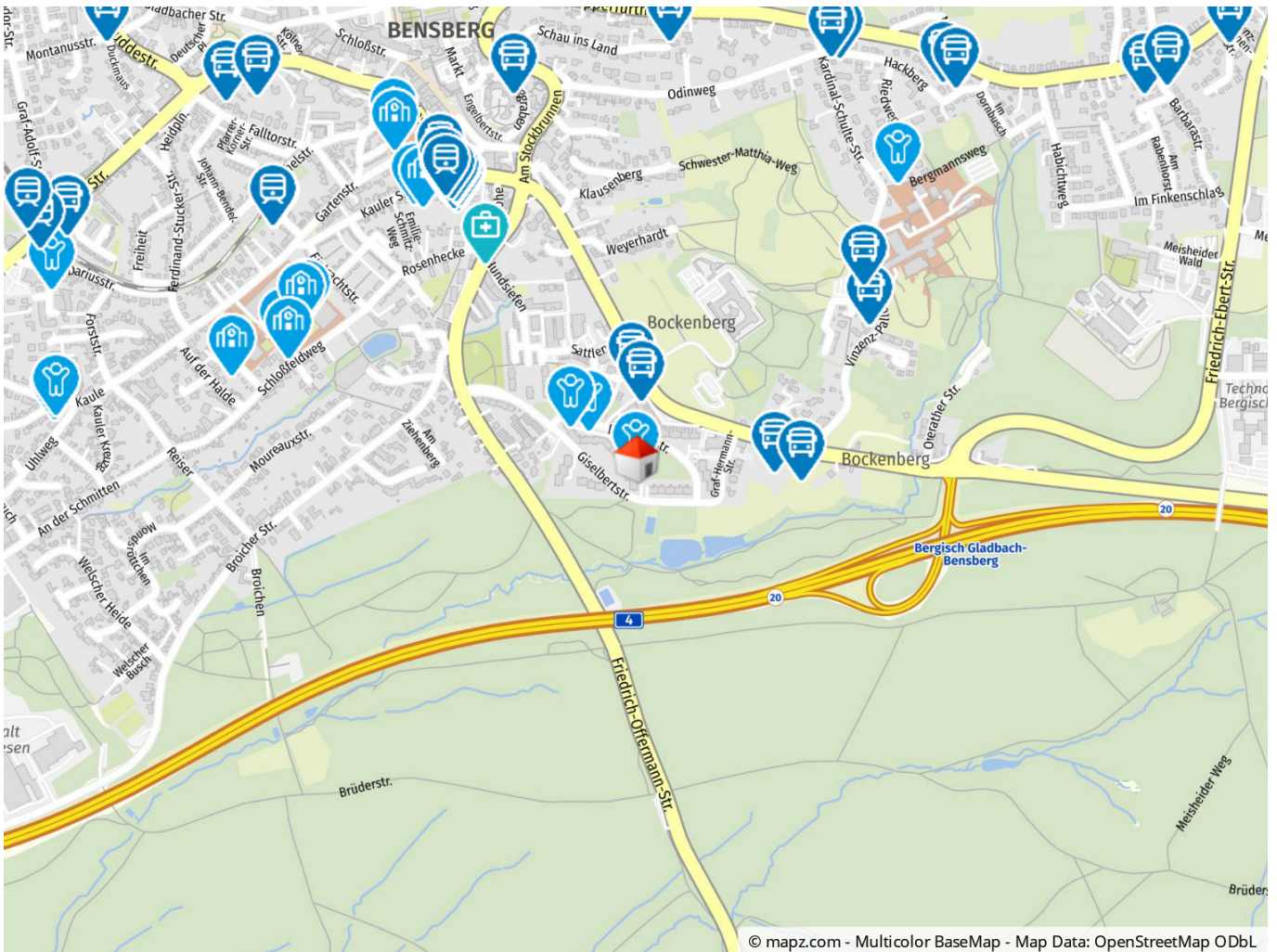
☎ 0221 - 570 80080

www.cityhouse-immobilien.de

CITYHOUSE

IMMOBILIEN

Focus 2018



Kartenausschnitt