



RS IMMOBILIENINVEST

RUNDUM GUT BERATEN

Immobilien-Exposé

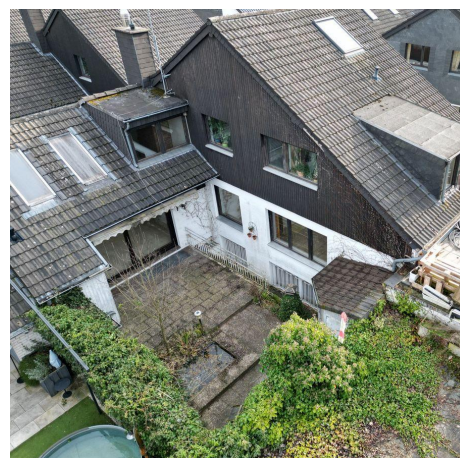
**Attraktive Kapitalanlage zur
Eigennutzung und Vermietung in
begehrter Lage in Frankenforst**

Objekt-Nr.:

RS-461-25

Mehrfamilienhaus zum Kauf

in 51427 Bergisch Gladbach / Frankenforst



Details

Zum Kauf

Vermietet

Kamin

Sauna

Kaufpreis

620.000 €

Wohnfläche

ca. 215 m²

Zimmer

9

Nutzfläche

ca. 30 m²

Grundstücksfläche

ca. 260 m²

Terrassen

1

Baujahr

1983

Zustand

teil/vollrenovierungsbedürftig

Unterkellert

Ja

Käuferprovision

3,57 zzgl. USt.

Stellplätze

Garage

Anzahl

1

Beschreibung

In begehrter Wohnlage von Frankenforst in Bergisch Gladbach befindet sich dieses gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1983. Mit einer Gesamtfläche von ca. 260 m², verteilt auf drei Wohneinheiten, bietet die Immobilie sowohl Kapitalanlegern als auch Eigentümern attraktive Möglichkeiten.

Das Haus umfasst eine Souterrainwohnung mit ca. 58 m², eine Erdgeschosswohnung mit ca. 92 m² und eine Dachgeschosswohnung mit ca. 65 m². Die Souterrain- und Dachgeschosswohnungen sind modern, ansprechend gestaltet und aktuell zu einer Kaltmiete von jeweils 580 Euro vermietet. Die Erdgeschosswohnung ist frei und sanierungsbedürftig, bietet jedoch großes Potenzial. Großzügige Fensterfronten sorgen für ein lichtdurchflutetes

Wohnambiente, während eine Galerie zusätzlichen Raum schafft. Der vorhandene Kamin verleiht eine gemütliche Atmosphäre. Mit der passenden Modernisierung lässt sich hier ein echtes Wohnhighlight realisieren. Eine Garage gehört ebenfalls dazu.

Ein besonderes Highlight ist der zur Erdgeschosswohnung gehörende Außenbereich. Der geflieste Hof mit kleinen Bäumen und einer Wasserstelle in Form eines Teichs bietet eine wunderbare Möglichkeit zur individuellen Gestaltung und lädt zum Verweilen ein.

Zusätzlich verfügt die Erdgeschosswohnung über einen direkten Zugang zum Kellerbereich. Hier stehen ein Gästezimmer mit eigenem WC sowie ein kleiner Wellness-Bereich mit Sauna, Dusche und Waschraum zur Verfügung.

Das Haus liegt in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Wohngegend. Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten erreichbar. Die schnelle Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die nahe gelegene A4 ermöglichen eine komfortable Erreichbarkeit der Kölner Innenstadt.

Ob als reine Kapitalanlage oder zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung – diese Immobilie bietet vielseitige Möglichkeiten und Potenzial für Wertsteigerung. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich überzeugen.

Ausstattung

Die Immobilie verfügt über drei Wohneinheiten mit durchdachten Grundrissen. Die frei verfügbare Erdgeschosswohnung bietet ein offenes Wohnkonzept mit großzügigen Fensterfronten, eine Galerie, die für ein luftiges Raumgefühl sorgt, sowie einen Kamin, der eine gemütliche Atmosphäre schafft.

Ein direkter Zugang zum Kellerbereich erweitert den Wohnraum um ein Gästezimmer mit eigenem WC sowie einen Wellness-Bereich mit Sauna, Dusche und Waschraum. Zur Wohnung gehört zudem ein privater Außenbereich, der mit Steinen gefliest ist und durch kleine Bäume sowie eine Wasserstelle in Form eines Teichs oder Brunnens aufgewertet wird.

Die Wohnungen im Souterrain und Dachgeschoss sind modern gestaltet und aktuell vermietet. Eine Garage steht ebenfalls zur Verfügung.

Sonstiges

Wir möchten Ihnen den Kauf so einfach und transparent wie möglich machen. Alle Unterlagen zur Immobilie sind vollständig vorhanden und können jederzeit bei uns eingesehen werden. Zusätzlich bieten wir Ihnen 3D-Rundgänge der einzelnen Wohnungen, die Sie auf Anfrage gerne erhalten.

Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen Besichtigungstermin, ganz nach Ihrem Zeitplan – rufen Sie uns einfach an!

Auch bei der Finanzierung stehen wir Ihnen als unabhängiger Finanzdienstleister zur Seite und finden gemeinsam eine passende Lösung. Falls Sie Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen planen, unterstützen wir Sie gerne mit unserer Baubetreuung und vermitteln Ihnen zuverlässige Fachkräfte aus unserem bewährten Handwerker-Netzwerk.

Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen und Ihnen diese vielseitige Immobilie persönlich zu zeigen!

Lage & Umgebung

51427 Bergisch Gladbach / Frankenforst

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Bergisch Gladbach, im Stadtteil Frankenforst. Diese Gegend überzeugt durch eine ruhige, grüne Umgebung und eine hervorragende Infrastruktur.

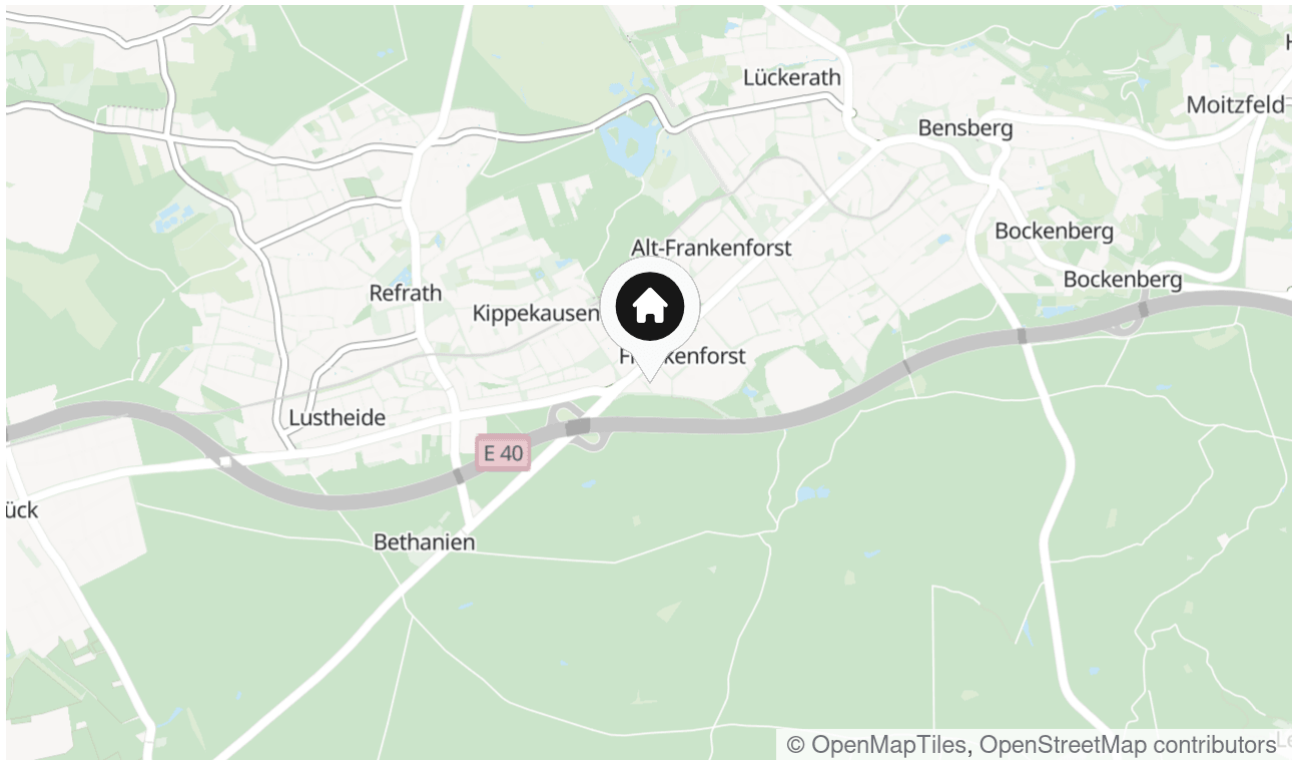
Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Dienstleister sind in wenigen Minuten erreichbar. Das nahegelegene Zentrum von Bergisch Gladbach bietet zudem eine Vielzahl an Geschäften und Freizeitangeboten.

Für Familien ist die Lage ideal: Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich in der Nähe, darunter das renommierte Otto-Hahn-Gymnasium. Auch die Internationale Friedensschule Köln (IFK) ist gut erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Die Autobahn A4 ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Köln und ins Rheinland. Öffentliche Verkehrsmittel wie Busse und die S-Bahn (S11, Bensberg) sorgen für eine bequeme Anbindung.

In der Freizeit lädt der nahegelegene Königsforst zu Spaziergängen, Radtouren und Joggingrunden ein. Sport- und Freizeitmöglichkeiten sind zahlreich vorhanden, darunter Tennisplätze, Fitnessstudios und das exklusive Mediterana Spa & Wellness Resort, das Erholung auf höchstem Niveau bietet.

Diese Lage bietet eine perfekte Kombination aus Ruhe, Natur und exzellenter Infrastruktur – ideal für Familien, Berufstätige und Naturliebhaber.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie.

Energieausweis

Energieausweistyp

Bedarf

Energieausweis gültig bis
12.02.2035

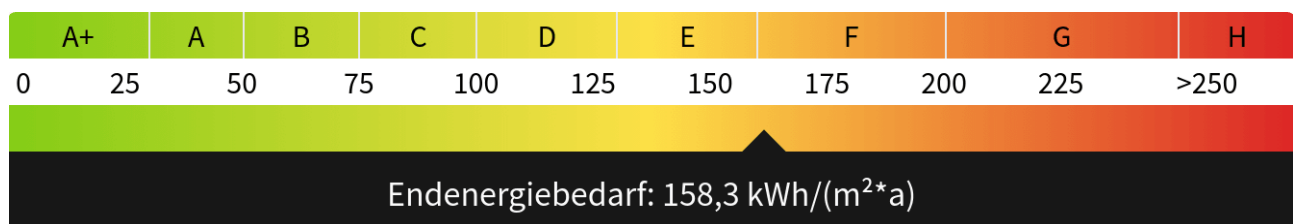
Endenergiebedarf
158,3 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse
E

Energieausweis Baujahr
1983

Wesentlicher Energieträger
Gas

Befeuerungsart
Gas





IMG_3664



Eingang



Außenansicht



Badezimmer Souterrain



Wohnzimmer Souterrain



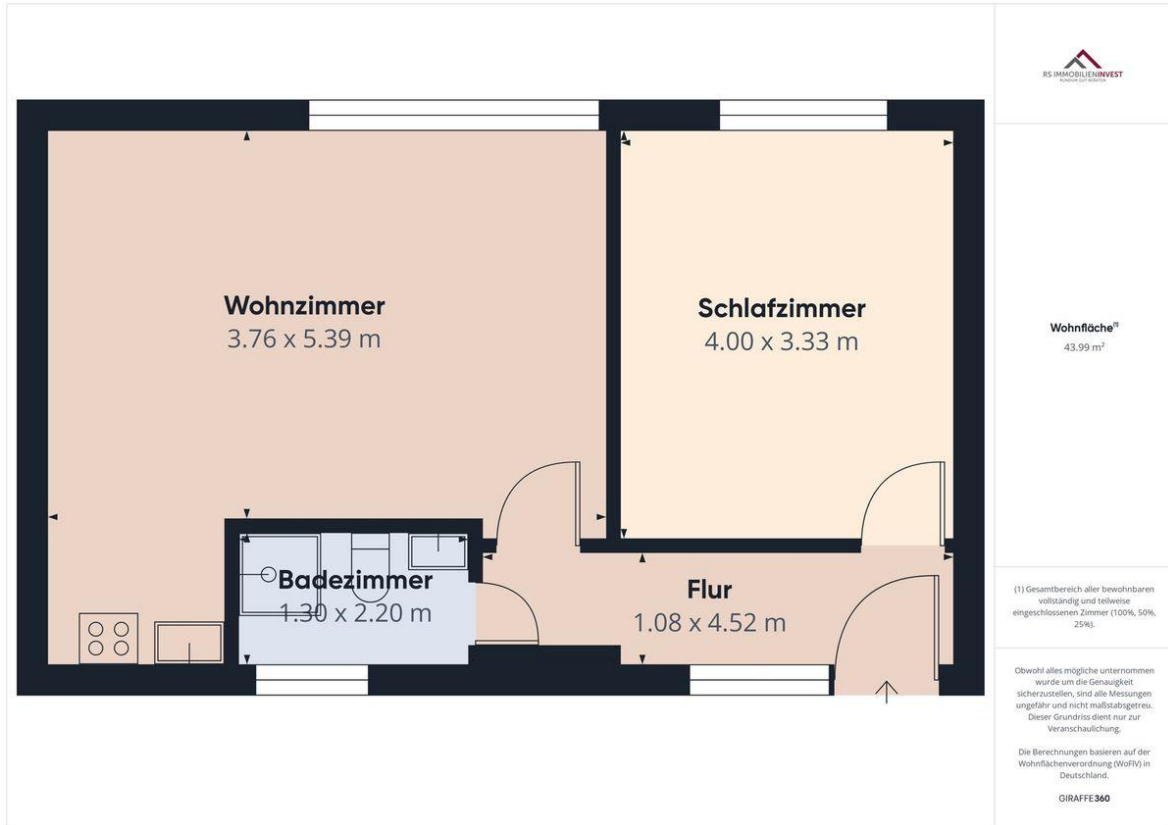
Wohnzimmer/Galerie Erdgeschoß



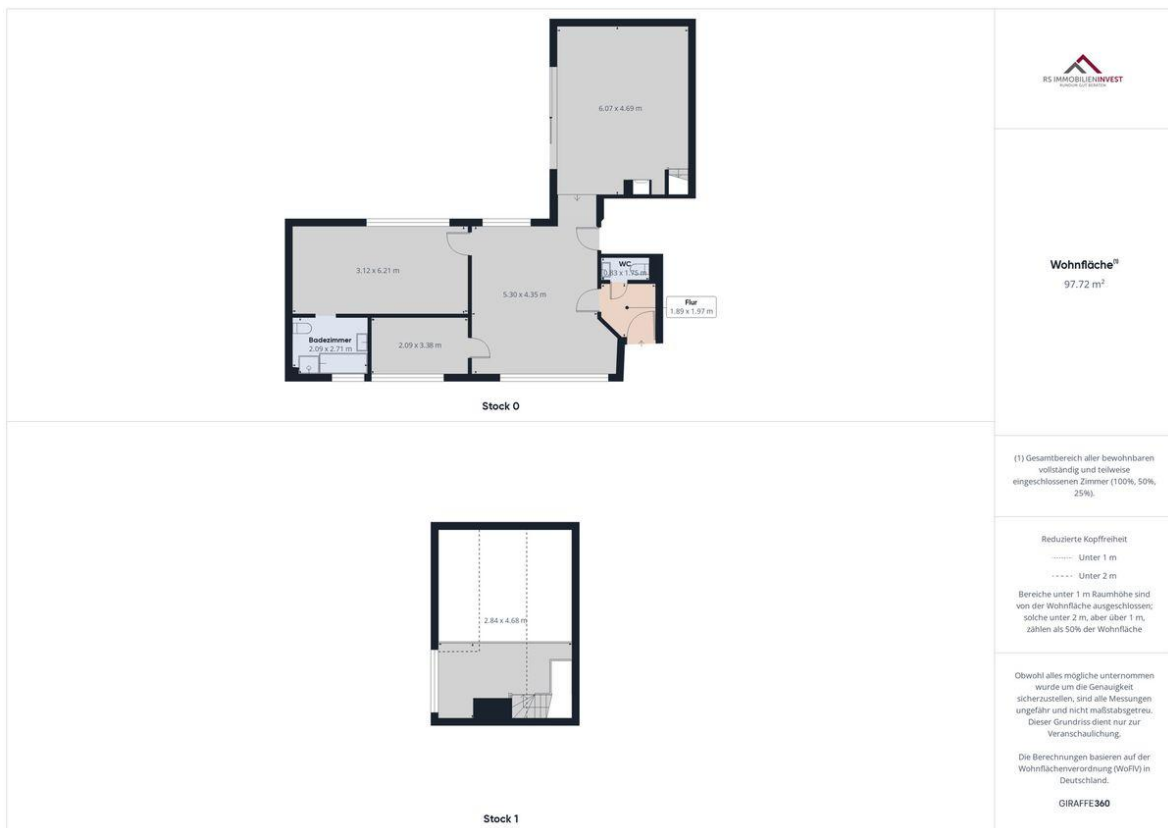
Sauna Erdgeschoß



Außenbereich Erdgeschoß



Grundriss Souterrain



Grundriss Erdgeschoß



Grundriss Obergeschoß

Kontakt

RS Immobilieninvest GmbH

Wingertsheide 13
51427 Bergisch Gladbach
Telefon: +49 1702211007
E-Mail: kontakt@rsimmobilieninvest.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Rene Schulte

Impressum

rs-immobilieninvest.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

rs-immobilieninvest.de

