

Bergisch Gladbach – Refrath

# 8-Parteienhaus mit jahrelangen Mietverhältnissen!

Número de propiedad: 24066024



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRECIO DE COMPRA: 1.990.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 743 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 27 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 562 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24066024 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24066024 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

## De un vistazo

|                      |                                    |
|----------------------|------------------------------------|
| Número de propiedad  | 24066024                           |
| Superficie habitable | ca. 743 m <sup>2</sup>             |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                  |
| Habitaciones         | 27                                 |
| Baños                | 15                                 |
| Año de construcción  | 1980                               |
| Tipo de aparcamiento | 8 x Plaza de aparcamiento exterior |

|                        |   |
|------------------------|---|
| Precio de compra       | 1.990.000 EUR   |
| Casa                   | Casa plurifamiliar  |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado   |
| Método de construcción | Sólido  |
| Espacio utilizable     | ca. 194 m <sup>2</sup>  |
| Superficie alquilable  | ca. 936 m <sup>2</sup>  |
| Características        | Balcón  |

Número de propiedad: 24066024 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

## Datos energéticos

|                                     |                     |   |                             |
|-------------------------------------|---------------------|---|-----------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central | Certificado energético                              | Certificado de consumo      |
| Fuente de energía                   | Aceite              | Consumo de energía final                            | 110.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certificado energético válido hasta | 20.03.2028          | Clase de eficiencia energética                      | D                           |
| Fuente de energía                   | Aceite              | Año de construcción según el certificado energético | 1980                        |

Número de propiedad: 24066024 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

## La propiedad



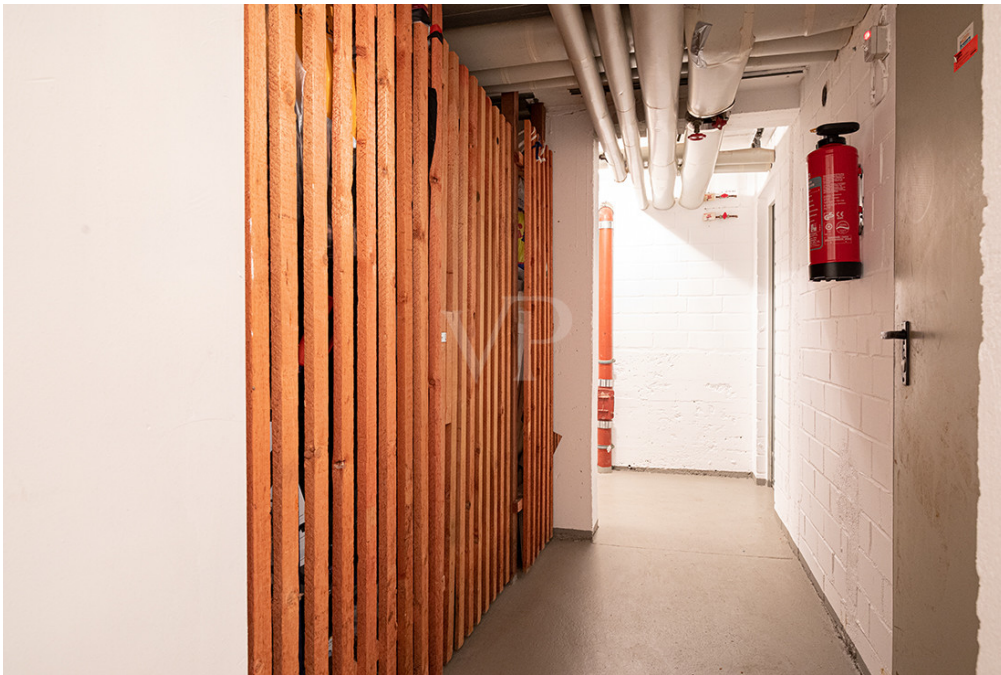
Número de propiedad: 24066024 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

## La propiedad



Número de propiedad: 24066024 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

## La propiedad



Número de propiedad: 24066024 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

## La propiedad





Número de propiedad: 24066024 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

## La propiedad



Número de propiedad: 24066024 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

## Wir bewerten Ihre Immobilie

Eigentümern bieten wir eine  
**kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung**  
ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und  
individuell zu beraten.

T.: 02204 - 48 12 80

[www.von-poll.com/bergisch-gladbach](http://www.von-poll.com/bergisch-gladbach)

Número de propiedad: 24066024 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

## La propiedad



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Finanzierung  
berechnen



Número de propiedad: 24066024 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

## Una primera impresión

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus in Bergisch Gladbach, Stadtteil Refrath, das im Jahr 1980 erbaut wurde. Diese Immobilie präsentiert sich in einem sehr gepflegten Gesamtzustand und ist durch jahrelange Mietverhältnisse solvent vermietet. Dies macht sie zu einer attraktiven Möglichkeit für Investoren, die eine wertstabile Immobilie in bester Lage suchen. Das Gebäude besteht aus acht Wohneinheiten, von denen die Erdgeschosswohnungen mit einem direkten Zugang zum Garten ausgestattet sind, um diesen nutzen zu können. In einer Einheit im Dachgeschoss wurde ein Wohnzimmerfenster erneuert, ansonsten sind die Fenster aus dem Baujahr. Im Jahr 2008 wurde eine Außendämmmaßnahme inklusive neuer Verputzung und Anstrich durchgeführt. Dies verbessert nicht nur die Energieeffizienz des Gebäudes, sondern trägt auch zur Reduzierung der Heizkosten bei, was sowohl für Eigentümer als auch für Mieter von Vorteil ist. Die Balkone/Loggien der Wohneinheiten wurden 2016 modernisiert, was den Komfort und die Lebensqualität der Mieter erhöht. Dank der langjährigen Mietverhältnisse ist die Vermietung der Immobilie gesichert, wodurch stabile Mieteinnahmen gewährleistet werden. Der Standort in Bergisch Gladbach zählt zu den gefragtesten der Region und bietet eine hervorragende Infrastruktur mit Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichem Nahverkehr in unmittelbarer Nähe. Diese Faktoren machen die Lage besonders attraktiv für potentielle Mieter, die eine gute Anbindung und Versorgung in städtischer Nähe schätzen. Die durchdachte Raumaufteilung der Wohneinheiten sorgt für eine optimale Nutzung der Flächen. Investoren finden hier die Gelegenheit, in ein Gebäude mit solider Substanz und guter Renditeaussicht zu investieren. Wir bitten um Verständnis, dass wir aus Diskretion den Mietern gegenüber keine Innenfotos der Wohnungen veröffentlichen. Bei näherem Interesse können einzelne Wohnungen gerne bei uns in der Geschäftsstelle eingesehen werden. Bitte beachten Sie, dass für die Angabe der Mieteinnahmen sowie die Angabe der Wohnflächenquadratmeter keine Gewähr übernommen wird. Die Quadratmeterangabe für die vermietbare Fläche besteht aus den Wohnflächenquadratmetern sowie der Mieterkellerflächen.

Número de propiedad: 24066024 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

## Detalles de los servicios

- Modernisierte Öl-Brennwert-Heizung, September 2024
- Alle Balkone/Loggien sind mit elektrisch betriebenen Markisen ausgestattet
- 1 Wohneinheit mit Zugang zum Garten
- 6 von 8 Wohneinheiten sind mit neuen Bädern und Laminatböden ausgestattet
- 1 modernisiertes Wohnzimmerfenster in Wohnung DG rechts
- Rollladen, manuell + elektrisch betrieben
- Außendämmmaßnahme in 2008, inkl. Verputzung und Anstrich
- Modernisierte Balkone in 2016

Número de propiedad: 24066024 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

## Todo sobre la ubicación

Der Stadtteil Refrath gehört zu den beliebtesten Wohnstandorten und gilt als eine der besten Adressen im gesamten rechtsrheinischen Gebiet. Die Infrastruktur und die Verkehrsanbindungen sind nahezu perfekt. Die Kölner Innenstadt ist in ca. 20 Minuten erreichbar. Der Flughafen Köln-Bonn in nur wenigen Autominuten. Die Straßenbahn der Linie 1 fährt in 24 Minuten an den Kölner Neumarkt, den Kölner Hauptbahnhof erreicht man ebenfalls in nur 27 Minuten. Eine Bushaltestelle der Linien 450, 451, 452 sowie N44 befindet sich in 650 m Entfernung. Die beliebten Innenstädte von Refrath wie auch dem angrenzenden Bensberg sind schnell erreicht und bieten Einkaufsmöglichkeiten auf hohem Niveau sowie für den täglichen Bedarf. Kindergärten und alle Schulformen sind reichlich vorhanden. Erholung findet man im angrenzenden Naturschutzgebiet Königsforst sowie in der Umgebung des Saaler Mühlenteichs. Hier befindet sich ein Golfplatz, eine Eissporthalle und das Mediterana, eine über die Grenzen hinaus bekannte Wellness-Einrichtung mit Thermalbad und Sauna.

Número de propiedad: 24066024 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.3.2028. Endenergieverbrauch beträgt 110.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número de propiedad: 24066024 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

---

Kölner Straße 98 Bergisch Gladbach  
E-Mail: [bergisch.gladbach@von-poll.com](mailto:bergisch.gladbach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)