

**Bergheim City! Attraktives 3-Familienhaus! Beste Adresse in der Innenstadt! (MB 4635)**



Ihr Ansprechpartner

**Michael Bodelier**

ZEIT & WERT Immobilien

Dieselstr. 14

D-50374 Ertstadt

Telefon: 02235 - 92 92 60

Fax: 02235 - 92 92 65

eMail: [anfrage@zeitundwert.de](mailto:anfrage@zeitundwert.de)



<b>Kaufpreis</b>	695.000,- €	<b>Miete*</b>	
<b>Baujahr</b>	1915	<b>Nebenkosten</b>	
<b>Wohnfläche</b>	288 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	
<b>Nutzfläche</b>		<b>Grundstück</b>	701 m <sup>2</sup>
<b>Garage/Stellplatz</b>	2/2	<b>Provision</b>	3.57 %

Bergheim-City! Beste Adresse in der Innenstadt! Schönes, historisches Gebäude mit 3 Wohneinheiten, üppigem Grundstück und Duplexgarage! (MB 4635)

**IMMOBILIE IM ÜBEBLICK**

Attraktive Anlageimmobilie mit Perspektive für Investoren mit aktuell unvermieteter Eigentümerwohnung im Erdgeschoss! Nur 2 Gehminuten bis in die Innenstadt!

Einseitig angebautes großes 3-Parteienhaus mit großzügigen, zeitgemäßen Grundrissen, hervorragender Vermietbarkeit und nachhaltiger Rendite in begehrter Lage von Bergheim (City!)  
Ursprungsbaujahr ca. 1915 - fortlaufend instandgehalten und modernisiert!

Insgesamt ca. 288 m<sup>2</sup> Gesamtfläche (EG-DG), verteilt auf:

EG: 2-Zimmer, KDB, Gäste-WC und Terrasse ca. 128 m<sup>2</sup> + Wintergarten und Garten

OG/DG: Jeweils 2-Zimmer, KDB ca. 64 m<sup>2</sup> und ca. 76 m<sup>2</sup> + Balkon

490,- und 600,- Euro Kaltmiete

UG: ca. 100 m<sup>2</sup> mit Waschküche, Abstellraum, unfertiger Spa-Bereich + Heizung

701 m<sup>2</sup> Areal, gartenseits umfriedet, Garage mit Duplexparker!

2 der 3 Wohnungen sind vermietet.

Die bestehenden Mietverhältnisse können auf Wunsch fortgeführt werden.

Ruhige, gute, sehr zentrale Wohnlage ? gepflegtes Umfeld.

**BESCHREIBUNG**

In massiver Bauweise errichtetes Wohnhaus mit 2 Vollgeschossen, ausgebautem Dachgeschoss und Vollkeller. Die Immobilie wurde ursprünglich ca. 1915 errichtet und befindet sich seit Generationen in Familienbesitz.

Neben vielen noch ursprünglichen Ausstattungsmerkmalen wurden im Laufe der Jahre etliche Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt und unter anderem folgendes ersetzt:

Gastherme

Fenster

Neue Badezimmer

Neue Dacheindeckung und Regenrinnen

Neue Böden

Neue Türen und Zargen

## Aufteilung

Das Erdgeschoss besticht mit seiner sehr großzügigen, ca. 135 m<sup>2</sup> großen 2-Zimmer Eigentümerwohnung mit nachträglich (2007) angebautem Wintergarten und direktem Zugang in den Garten.

Echtholzparkett, großformatige Fenster, luftige Deckenhöhe, opulente Raumaufteilung und große Zubereitungsküche sowie edles Vollbad bilden hier eine gelungene Symbiose aus hochwertiger Ausstattung und stadtnahem Wohnkomfort.

Alle Räume strahlen Behaglichkeit und Schöngeist aus. Hier war von Anfang an klar, dass diese Wohnung etwas Besonderes ist.

Schlafzimmer und Bad en Suite ist separiert und direkt vom Wohn-/Essbereich aus begehbar.

Einbauschränke schaffen Platz und Ordnung und lassen ausreichend Bettstellfläche zu.

Auch hier fällt üppig Tageslicht ein und mehrere Fenster belichten das Raumensemble großzügig.

Zusätzlich gibt ein separates Gäste-WC im Eingangsbereich der Diele.

Oft unerwähnt und unspektakulär muss hier auf die Diele eingegangen werden. Echtkeramikböden, überhohe Decken und hochwertig verputzte Wände geben eine mehr als gelungene Visitenkarte für Ihre Gäste ab.

Die beiden vermieteten im Ober-/ und Dachgeschoss gelegenen Wohnungen haben einen separaten, frontseitigen Eingang.

Beschriebene Diele erreichen Sie durch den seitlich gelegenen Eingang und steht somit nur der Erdgeschosswohnung zur Verfügung.

Der vom Wohnzimmer aus begehbarer Garten und Terrassenbereich überrascht mit zusätzlichem Barbecue-Unterstand.

Laden Sie Freunde und Familie ein und verbringen erholsame Stunden im Garten bei perfekter Südausrichtung.

Ein sommerlicher Regenschauer schadet nicht, da Wintergarten mit gläsernen Falttüren und Unterstand großzügig vor Regen schützen.

Ca. 700 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße sprechen sowohl Gartenliebhaber als auch Familien mit Kindern und großem Hund an.

Ein Tobeparadies direkt in Bergheim.

## Zurück ins Haus

Die beiden Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss zeigen sich gleichfalls gut ausgestattet wie im Erdgeschoss. Sie sind beide seit Jahren an Einzelpersonen vermietet.

Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Mieter veröffentlichen wir keine Bilder der Wohnungen.

Gleichwohl können diese sehr gerne im Rahmen einer Besichtigung gezeigt werden.

Grundsätzlich dominieren helle Farben, neue Bäder und Echtholzparkettböden die Ausstattung der beiden Wohnungen.

Helle, moderne Ausstattungsdetails sowie lichte, einladende Räume und ein durchgehend guter Pflege- und

Unterhaltungszustand zeichnen die gesamte Immobilie aus.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet neben den geräumigen Wohnungen zusätzlich Abstellräume, den

Heizungskeller und auch noch Platz für dies und das, sowie eine große Wasch-/ Trockenküche.

Der pflegeleichte, vor dem Haus befindliche Vorgarten ist von einer kleinen Mauer eingefasst.  
Die beiden Eingänge sind frontseitig und seitlich platziert.  
Ein massives Mülltonnenhäuschen versteckt unschöne Müllgefäße.  
Auf der gepflasterten Einfahrt finden bis zu 2 PKWs mühelos ihren Stellplatz.  
Die Garage mit Rollladenrolltor und Duplexparker ist aktuell nicht vermietet und bietet 2 weiteren PKWs Platz.

Fenster: Überwiegend 2-farbige, doppelverglaste Kunststofffenster.

Heizung / Energieausweis: Gaszentralheizung mit dezentraler Warmwasseraufbereitung  
Der Energieausweis liegt als Bedarfsausweis mit einem Endenergiebedarf von 156,79 kWh/(m<sup>2</sup>a) und Energieeffizienzklasse E vor. Baujahr Heizung: 2005

Mieter/Mietverträge: Alle Mietverträge sind ungekündigt und könnten fortgeführt werden.

Dauer /Qualität Mietverhältnisse: Alle Mietverhältnisse sind störungs-/ und streitfrei. Alle Mieten fließen regelmäßig und vollständig.

FAZIT: Eine attraktive Anlageimmobilie mit Perspektive und Mietsteigerungspotenzial! Das leerstehende Sahnestück in Form der Wohnung im EG kann sowohl selbst genutzt, als auch attraktiv neu vermietet werden.

Langfristig stabile, unproblematische Mietverhältnisse sowie der gute Pflegezustand der Immobilie bieten eine sichere, solide Kapitalanlage im Kölner Umland!

## LAGE

Die Immobilie liegt in einem reinen Wohngebiet in optimaler Innenstadtlage von Bergheim und ist nur ca. 2 Minuten von der belebten Innenstadt mit diversen Einkaufsstraßen entfernt.

Bergheim bietet vielfältige und umfassende Einkaufsmöglichkeiten. Kindergärten / Kindertagesstätten und alle Schulformen befinden sich entweder direkt vor Ort oder in der Kreisstadt. Das vielseitige Sport- und Freizeitangebot trägt besonders für junge Familien mit zum attraktiven Wohnwert Bergheims bei.

Die Autobahnanbindung (A61/Bergheim-Süd, Bergheim) ist ca. 2 km entfernt. Die umliegenden Großstädte sind alle gut erreichbar: In die Domstadt Köln fährt man mit dem Auto ca. 25 Minuten, nach Aachen ca. 35 Minuten, nach Düsseldorf ca. 40 Minuten.

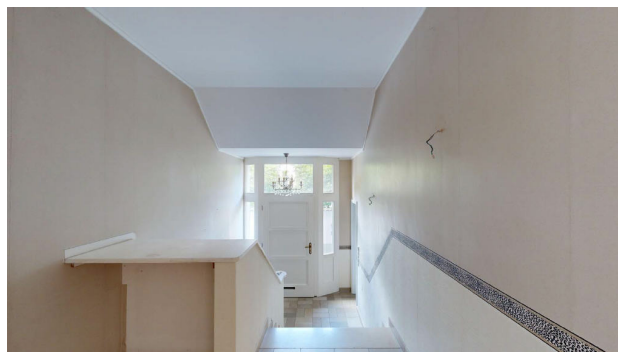
Die Regionalbahn (RB 38) bzw. der Bahnhof Bergheim bietet für Berufstätige Verbindungen nach Köln: Eine S-Bahn verkehrt ab Bahnhof Kerpen-Horrem. (Strecke Düren - Köln).

Ihr Ansprechpartner: Michael Bodelier steht Ihnen für Ihre Fragen oder eine Besichtigung gern zur Verfügung.

Rufen Sie an! - Tel. 02235 - 92 92 620

**Objektbilder**





## Impressum

---

ZEIT & WERT Immobilien Maklersocietät GmbH  
Dieselstr. 14  
D-50374 Erftstadt

Tel.: +49 (0) 2235 / 929260  
Fax: +49 (0) 2235 / 929265  
eMail: [impressum@zeitundwert.de](mailto:impressum@zeitundwert.de)

Geschäftsführung: Dipl.-Oec. Sybille Gerth

USt-ID: DE160848705  
Handelsregister: HRB 44235  
Amtsgericht Köln

Gewerberlaubnis gem. §34c GewO wurde erteilt durch  
Erftkreis - Der Landrat  
Willy-Brandt-Platz 1  
D-50126 Bergheim

Bitte beachten Sie unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen (<https://zeitundwert.de/kontakt/AGB>), die Grundlage dieses Angebots sind. Flächen- und Maßangaben sind ca.-Werte.