



# Wolfgang Müller

Vermittlung von: → Immobilien → Finanzierungen → Kapitalanlagen → Altersvorsorge



Mitglied

Burgherrenweg 18  
51427 Bergisch Gladbach  
( Refrath )

Telefon: 02204 / 96 89 300

Telefax: 02204 / 96 89 301

Email: [Mueller-Beratung@t-online.de](mailto:Mueller-Beratung@t-online.de)

[www.Wolfgang-Mueller-online.de](http://www.Wolfgang-Mueller-online.de)

**!! Renditestarke KAPITALANLAGE !!**

**!! ca. 8,00 % Mietrendite !!**

**!! Wohn- und Geschäftshaus !! !! CITYNAH !!**

**in 51465 Bergisch Gladbach**

**insgesamt ca. 440 m<sup>2</sup> Wohn- / Nutzfläche**

Unser Angebot bietet Ihnen ein voll vermietetes Mehrfamilienhaus / Wohn- und Geschäftshaus nahe der City von Bergisch Gladbach:

**Das Haus wurde in den 1990iger Jahren saniert und über viele Jahre im Familienverbund eigengenutzt.**

**Im letzten Jahr erfolgte eine komplette Neuvermietung.**

Die Räume im Erdgeschoss sind gewerblich als Gaststätte und Restaurant und die 4 Wohnungen in den Obergeschossen als Wohnraum vermietet.

**Gesamtmieteinnahmen € 37.500,- p.a.**

Durch die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen befindet sich das Objekt technisch auf einem aktuellen Stand. Es besteht somit kein Renovierungs-/ Sanierungsstau .

Unser Angebot zeichnet sich durch eine ansprechende Mietrendite von ca. 8,00 % p.a. aus. Eine auf lange Sicht gewinnbringende Kapitalanlage.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Auskünfte sowie für eine Besichtigung zur Verfügung. Rufen Sie uns einfach an und vereinbaren einen Termin.

Mit freundlichen Grüßen

Unsere Geschäftsbedingungen finden Sie am Ende des Exposés

  
Wolfgang Müller



## Objektbeschreibung

### Mehrfamilienhaus Wohn- und Geschäftshaus

### 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum

Telefon: 02204 / 96 89 300  
Telefax: 02204 / 96 89 301  
Email: Mueller-Beratung  
@t-online.de

[www.Wolfgang-Mueller-online.de](http://www.Wolfgang-Mueller-online.de)

Das gepflegte Anwesen liegt in zentrumsnaher Lage von Bergisch Gladbach und besteht aus z. Zt. 4 Wohnungen und einer Gewerbeinheit im Erdgeschoss ( z. Zt. als Gaststätte und Restaurant genutzt ). Aufgrund der zentralen Lage ( ca. 5 Gehminuten bis Zentrum / Einkaufszone von Bergisch Gladbach ) dürfte eine Vermietung - entsprechende Marktverhältnisse vorausgesetzt - jederzeit möglich sein.

In Bergisch Gladbach bestehen gute Verkehrsanbindungen: Buslinien, S-Bahn (ca. 10 Gehminuten ) und Autobahn A 3 über Köln - Dellbrück. Alle Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen, Kindergärten, Schulen, Sporteinrichtungen sind vorhanden. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

Das Objekt steht in einem Mischgebiet mit überwiegender Mehrfamilienhausbebauung.

Detailansicht aus der Fassade →



**Grundstück:** 462 m<sup>2</sup> im nichtüberbauten Bereich als Hoffläche gestaltet

**Flächen:** EG: ca. 116 m<sup>2</sup> **Gewerbefläche**  
z. Zt. als Gaststätte / Restaurant genutzt

1.OG: ca. 121 m<sup>2</sup> **Wohnung**  
4 Zimmer. Küche, Diele, Bad )

2.OG: ca. 72 m<sup>2</sup> **Wohnung**  
2 Zimmer. Küche, Diele, Bad )

2.OG: ca. 50 m<sup>2</sup> **Wohnung**  
1-2 Zimmer. Küche, Diele, Bad )

DG: ca. 85 m<sup>2</sup> **Wohnung**  
4 Zimmer. Küche, Diele, Bad )

**Insgesamt:** ca. 444 m<sup>2</sup> **Wohn- / Nutzfläche ohne Kellerflächen**

**Garagen:** 5 **Einzelgaragen**

**Mieteinnahmen:** € 37.500,- p. a.



# Wolfgang Müller

Vermittlung von: → Immobilien → Finanzierungen → Kapitalanlagen → Altersvorsorge



Mitglied

Burgherrenweg 18  
51427 Bergisch Gladbach  
( Refrath )

Telefon: 02204 / 96 89 300  
Telefax: 02204 / 96 89 301  
Email: Mueller-Beratung  
@t-online.de

[www.Wolfgang-Mueller-online.de](http://www.Wolfgang-Mueller-online.de)

## Objektbeschreibung

**Mehrfamilienhaus  
Wohn- und Geschäftshaus**

**51465 Bergisch Gladbach - Zentrum**

### → Baubeschreibung ( nach Angaben des Eigentümers )

**Baujahr:** ursprünglich Jahrhundertwende, Totalsanierung in 1990iger Jahren

**Gebäude:** Massivbauweise

**Dach:** Satteldach mit Ziegeldeckung

**Außenfassade:** nostalgische Verklinkerung

**Decken:** UG / EG Betondecke; OG`s Holzbalkendecken

**Treppen:** Restauriertes Holztreppenhaus

**Heizung:** Zentralheizung über Erdgas

**Warmwasser:** Dezentrale Versorgung

**Wände:** Tapete / Rauhfaser

**Fußböden:** Parkett / Laminat, Nasszellen / Küchen: gefliest

**Fenster:** Kunststofffenster in Isolierverglasung und Rollläden

**Türen:** Holztüren ( teilweise natur, teilweise weis lackiert )

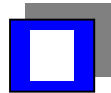
**Bäder / WC:** Raumhoch hell gefliest, weiße Objekte

**Außenanlagen:** gepflasterter Hof

**Garagen:** **5 Einzelgaragen**  
mit zusätzlichen Stellplatz direkt vor dem Garagentor;

**Kaufpreis:** € 479.000,-- ( VB )

**Courtage:** Für unsere Bemühungen berechnen wir 3,57 % Provision einschl.  
MWSt. Die Zahlung ist bei Abschluß des Notarvertrages fällig



# Wolfgang Müller

Vermittlung von: → Immobilien → Finanzierungen → Kapitalanlagen → Altersvorsorge



Mitglied

Burgherrenweg 18  
51427 Bergisch Gladbach  
( Refrath )

## Objektbeschreibung

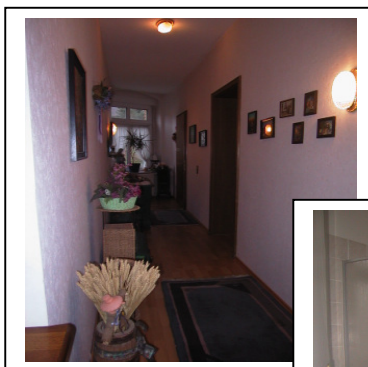
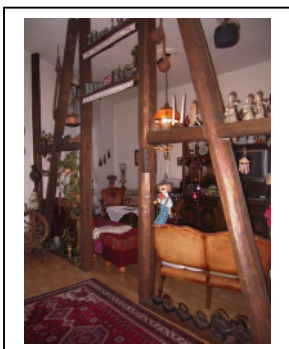
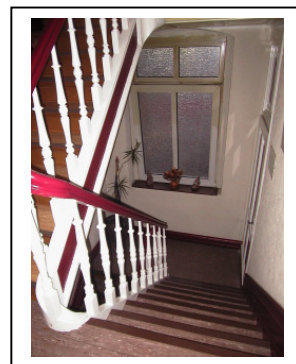
**Mehrfamilienhaus  
Wohn- und Geschäftshaus**

**51465 Bergisch Gladbach - Zentrum**

Telefon: 02204 / 96 89 300  
Telefax: 02204 / 96 89 301  
Email: [Mueller-Beratung@t-online.de](mailto:Mueller-Beratung@t-online.de)  
[www.Wolfgang-Mueller-online.de](http://www.Wolfgang-Mueller-online.de)



Fotoseite





# Wolfgang Müller

Vermittlung von: → Immobilien → Finanzierungen → Kapitalanlagen → Altersvorsorge



Mitglied

Burgherrenweg 18  
51427 Bergisch Gladbach  
(Refrath)

## Objektbeschreibung

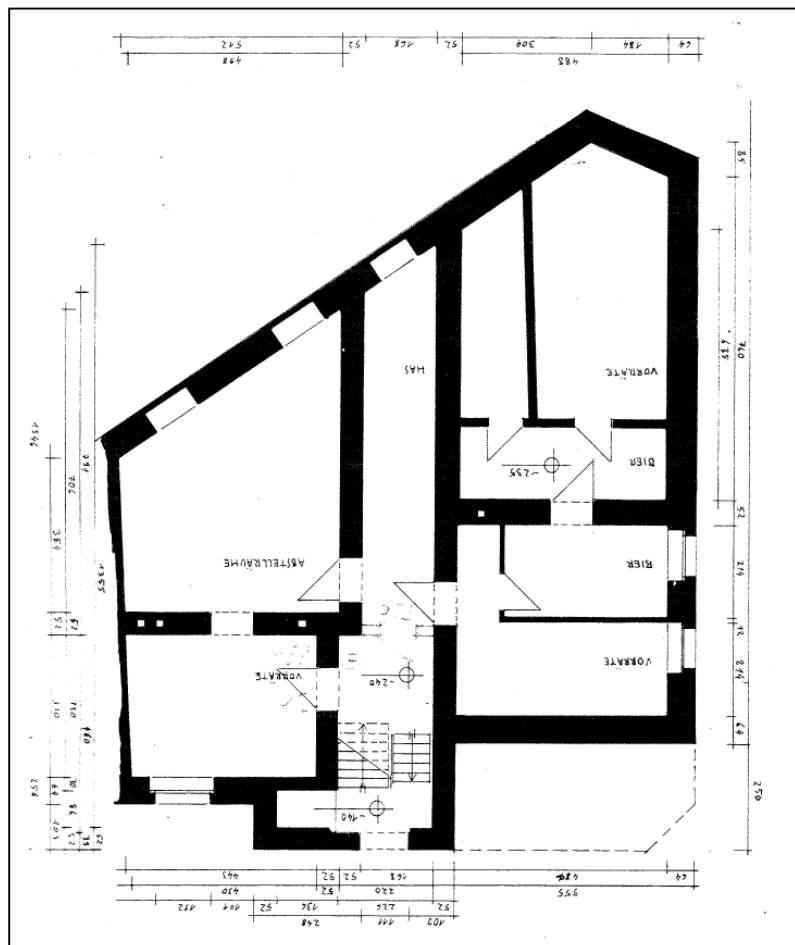
Mehrfamilienhaus  
Wohn- und Geschäftshaus

51465 Bergisch Gladbach - Zentrum

Telefon: 02204 / 96 89 300  
Telefax: 02204 / 96 89 301  
Email: Mueller-Beratung  
@t-online.de

[www.Wolfgang-Mueller-online.de](http://www.Wolfgang-Mueller-online.de)

## → Grundriss (UG)





# Wolfgang Müller

Vermittlung von: → Immobilien → Finanzierungen → Kapitalanlagen → Altersvorsorge



Mitglied

Burgherrenweg 18  
51427 Bergisch Gladbach  
(Refrath)

## Objektbeschreibung

Mehrfamilienhaus  
Wohn- und Geschäftshaus

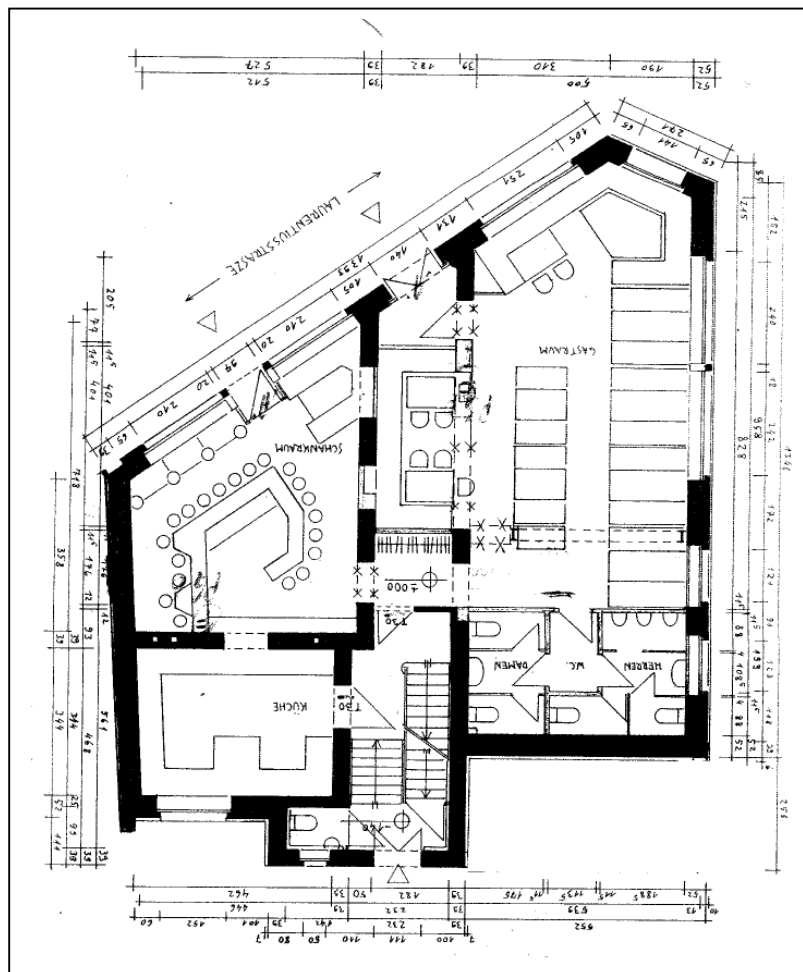
51465 Bergisch Gladbach - Zentrum

Telefon: 02204 / 96 89 300  
Telefax: 02204 / 96 89 301  
Email: Mueller-Beratung  
@t-online.de

[www.Wolfgang-Mueller-online.de](http://www.Wolfgang-Mueller-online.de)

→ Grundriss EG (z.Zt. Gewerbe)

ca.: 116 m<sup>2</sup>





# Wolfgang Müller

Vermittlung von: → Immobilien → Finanzierungen → Kapitalanlagen → Altersvorsorge



Mitglied

Burgherrenweg 18  
51427 Bergisch Gladbach  
(Refrath)

## Objektbeschreibung

Mehrfamilienhaus  
Wohn- und Geschäftshaus

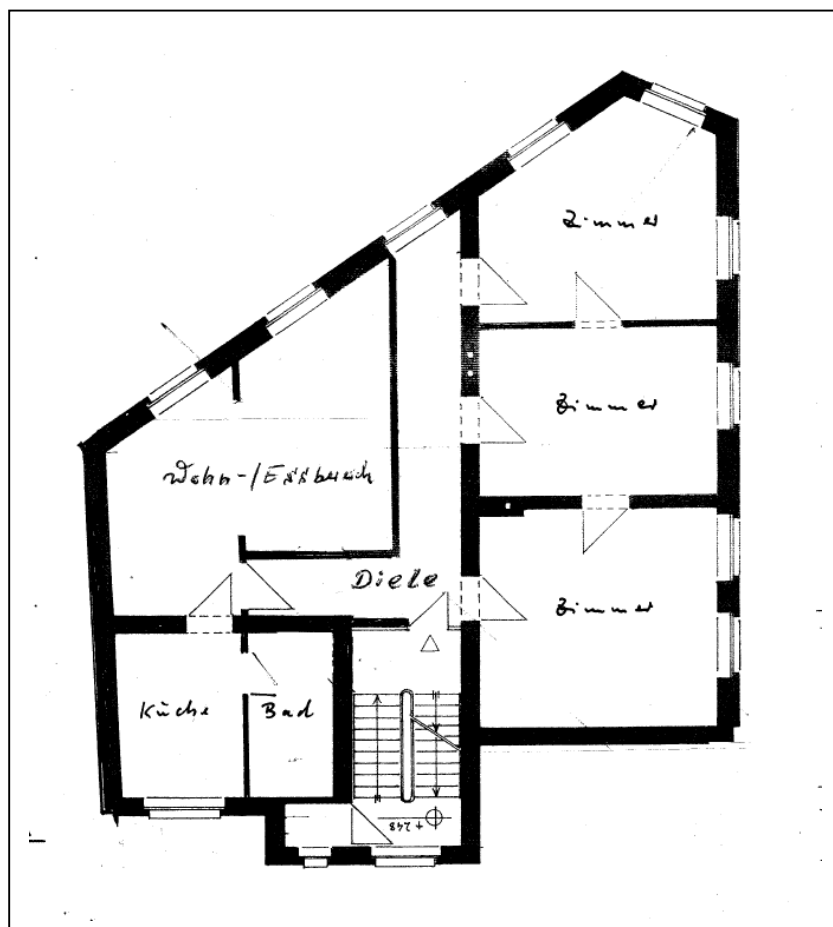
51465 Bergisch Gladbach - Zentrum

Telefon: 02204 / 96 89 300  
Telefax: 02204 / 96 89 301  
Email: Mueller-Beratung  
@t-online.de

[www.Wolfgang-Mueller-online.de](http://www.Wolfgang-Mueller-online.de)

## → Grundriss (1. OG)

1 Wohnung ca.: 116 m<sup>2</sup>





# Wolfgang Müller

Vermittlung von: → Immobilien → Finanzierungen → Kapitalanlagen → Altersvorsorge



Mitglied

Burgherrenweg 18  
51427 Bergisch Gladbach  
(Refrath)

## Objektbeschreibung

Mehrfamilienhaus  
Wohn- und Geschäftshaus

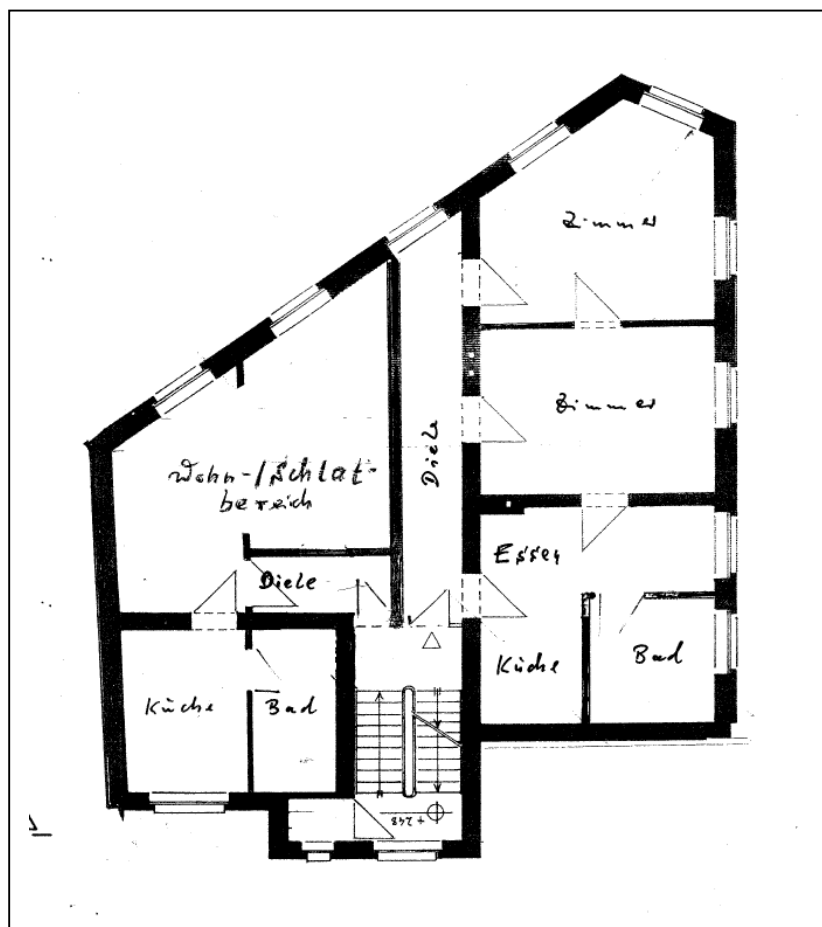
51465 Bergisch Gladbach - Zentrum

Telefon: 02204 / 96 89 300  
Telefax: 02204 / 96 89 301  
Email: Mueller-Beratung  
@t-online.de

[www.Wolfgang-Mueller-online.de](http://www.Wolfgang-Mueller-online.de)

→ Grundriss (2. OG)

2 Wohnungen ca.: 72 m<sup>2</sup> und 50 m<sup>2</sup>





# Wolfgang Müller

Vermittlung von: → Immobilien → Finanzierungen → Kapitalanlagen → Altersvorsorge



Mitglied

Burgherrenweg 18  
51427 Bergisch Gladbach  
(Refrath)

## Objektbeschreibung

Mehrfamilienhaus  
Wohn- und Geschäftshaus

51465 Bergisch Gladbach - Zentrum

Telefon: 02204 / 96 89 300

Telefax: 02204 / 96 89 301

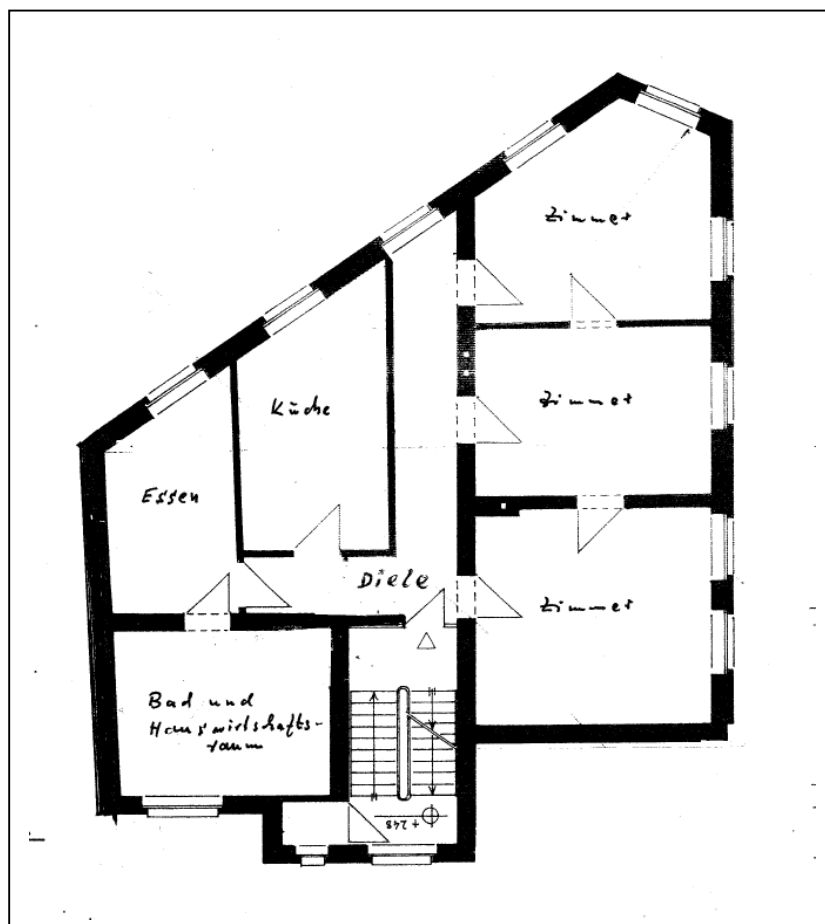
Email: Mueller-Beratung

@t-online.de

[www.Wolfgang-Mueller-online.de](http://www.Wolfgang-Mueller-online.de)

## → Grundriss (DG)

1 Wohnung ca.: 85 m<sup>2</sup>



...



# Wolfgang Müller

Vermittlung von: → Immobilien → Finanzierungen → Kapitalanlagen → Altersvorsorge



Mitglied

Burgherrenweg 18  
51427 Bergisch Gladbach  
(Refrath)

## Objektbeschreibung

Mehrfamilienhaus  
Wohn- und Geschäftshaus

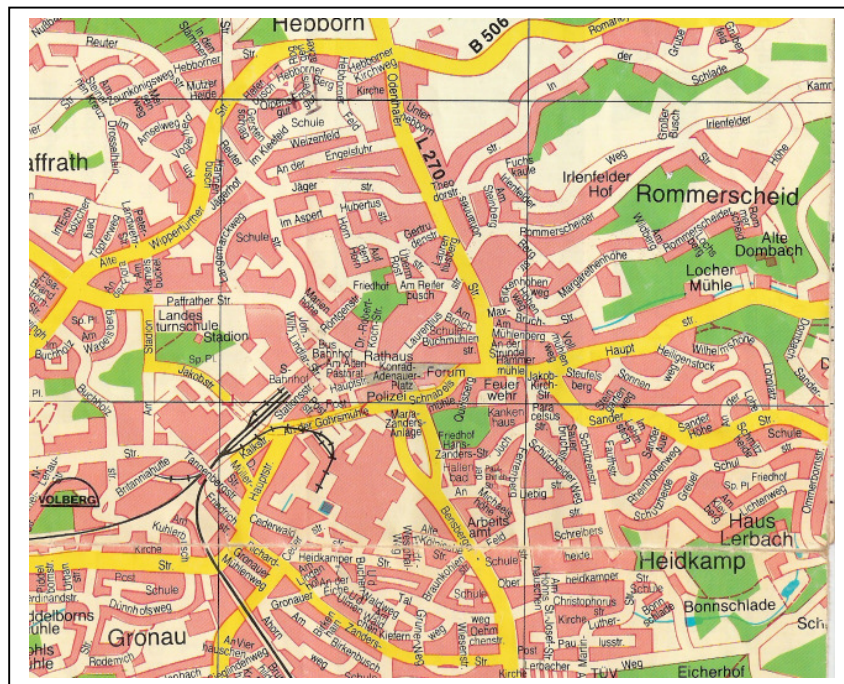
51465 Bergisch Gladbach - Zentrum

Telefon: 02204 / 96 89 300  
Telefax: 02204 / 96 89 301  
Email: [Mueller-Beratung@t-online.de](mailto:Mueller-Beratung@t-online.de)

[www.Wolfgang-Mueller-online.de](http://www.Wolfgang-Mueller-online.de)



## Die Lage





# Wolfgang Müller

Vermittlung von: → Immobilien → Finanzierungen → Kapitalanlagen → Altersvorsorge



Mitglied

Burgherrenweg 18  
51427 Bergisch Gladbach  
(Refrath)

Telefon: 02204 / 96 89 300

Telefax: 02204 / 96 89 301

Email: **Mueller-Beratung**  
**@t-online.de**

[www.Wolfgang-Mueller-online.de](http://www.Wolfgang-Mueller-online.de)

## Geschäftsbedingungen

1. Die in unseren Angeboten enthaltenen Angaben basieren auf uns erteilten Informationen. Wir bemühen uns, über Objekte und Vertragspartner möglichst vollständige und richtige Angaben zu erhalten; eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir aber nicht übernehmen.  
Wir haften nur für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Maklers beruhen und für sonstige Schäden, die auf einer grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Maklers, seiner gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen beruhen.
2. Unsere Nachweise sind freibleibend; Zwischenverkauf und –vermietung bzw. –verpachtung sind vorbehalten.
3. Wir sind berechtigt, auch für die Gegenseite (provisionspflichtig) tätig zu werden.
4. Unsere Angebote und Mitteilungen sind nur für den Empfänger selbst bestimmt. Sie sind vertraulich zu behandeln und dürfen Dritten nicht zugänglich gemacht werden. Kommt infolge unbefugter Weitergabe ein Vertrag zustande, so ist unser Auftraggeber verpflichtet, an uns die volle Provision zu zahlen, die im Erfolgsfall angefallen wäre.
5. Ist dem Empfänger die durch uns nachgewiesene Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bereits bekannt, so hat er uns dies unverzüglich mitzuteilen und auf Verlangen auch zu belegen.
6. Unser Provisionsanspruch entsteht, sobald aufgrund unseres Nachweises oder unserer Vermittlung ein Vertrag zustande kommt. Daraus gründet sich die Verpflichtung, uns unverzüglich Mitteilung zu machen, wenn und gegebenenfalls zu welchen Bedingungen über ein von uns angebotenes Objekt ein Vertrag zustande gekommen ist.
7. Der Provisionsanspruch entsteht auch, wenn der Vertrag zu Bedingungen abgeschlossen wird, die vom Angebot abweichen, oder, wenn und soweit im zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit einem ersten Vertrag, vertragliche Erweiterungen und Ergänzungen zustande kommen. Der Provisionsanspruch entsteht z. B. auch bei Kauf statt Miete oder Erbbaurecht statt Kauf und umgekehrt.
8. Die Provision für Nachweis oder Vermittlung beträgt 3,57 % inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer.  
Bei Nachweis oder Vermittlung von Häusern bzw. Wohnungen zur Vermietung beträgt die Provision 2 Monatskaltmieten plus gesetzlicher Mehrwertsteuer.
9. Der Anspruch auf Provision bleibt bestehen, wenn der zustande kommende Vertrag aufgrund auflösender Bedingungen erlischt. Das gleiche gilt, wenn der Vertrag aufgrund eines Rücktrittsvorbehalts des Auftraggebers aufgelöst oder aus anderen in seiner Person liegenden Gründen rückgängig gemacht bzw. nicht erfüllt wird. Wird der Vertrag erfolgreich angefochten, so ist derjenige Vertragsteil, der den Anfechtungsgrund gesetzt hat, zum Schadensersatz verpflichtet.
10. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist im Rahmen des Zulässigen unser Geschäftssitz.