

Historisches 7-Parteienhaus zum Verkauf

Einzigartige Investitionsmöglichkeit: Nicht denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus mit Ferienwohnungserlaubnis in Bergisch Gladbach.

[Email](#)[Anruf](#)[Whatsapp](#)

Faktor 7 | Rendite 14,79%

Boardinghouse für 1.700.000 EUR zu verkaufen



Yann-Margarete 8
Eingangstür zum Haus

Objektübersicht

1

Baujahr

Ca. 1890, zuletzt saniert 2023

2

Wohnfläche

464 m² verteilt auf

7 Einheiten

286 m² Grundstück

3

Lage

Tannenbergr. 9,

51465 Bergisch Gladbach
(Zentrum)

4

Preis

1.700.000 €

5

Rendite (soll) / Faktor bei Eigenbetrieb

14,29 % / 7

6

Genehmigte Nutzung

Ferienwohnung/

Monteurzimmer

Besichtigung per Email vereinbaren

Jetzt anrufen

Whatsapp-Nachricht schreiben



Besonderheiten

Ferienwohnungserlaubnis

Genehmigte Nutzung als Ferienwohnung für hohe Rendite, wenn man diese selbst betreibt

Sanierter Zustand

Überwiegend gut modernisiert, inkl. Fassade

Zentrale Lage

Exzellente Lage am westlichen Innenstadtrand von Bergisch Gladbach

Gebäudestruktur

Vorderhaus

4 Wohnungen über 3 Stockwerke

Hinterhaus

3 Wohnungen über 3 Stockwerke

Keller

Fast komplett unterkellert für
zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten

Baudetails

1

Fundamente

Streifenfundamente

3

Decken

Gewölbe und Beton zwischen Eisenträgern und Holzbalken

2

Außenwände

Mauerwerk mit Putz/Anstrich und Ziegelsteinen mit Stuck

4

Dach

Satteldach am Vorderhaus, Pultdach am Anbau

Ausstattung



Fenster

Teilweise 2022 erneuert, K-Rahmen mit Isolierglas



Bodenbeläge

Keramik, Laminat, PVC und Teppich



Heizung

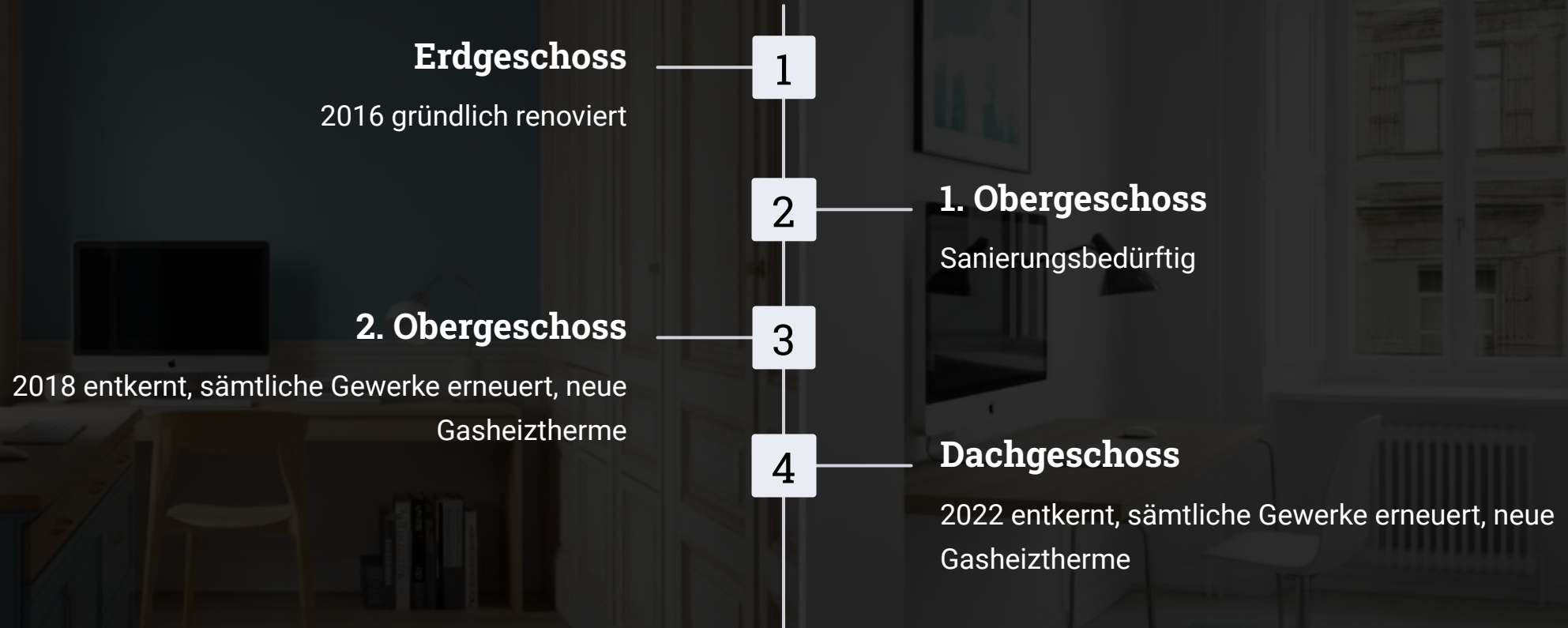
Gas-Etagenheizungen, teilweise neu oder generalüberholt



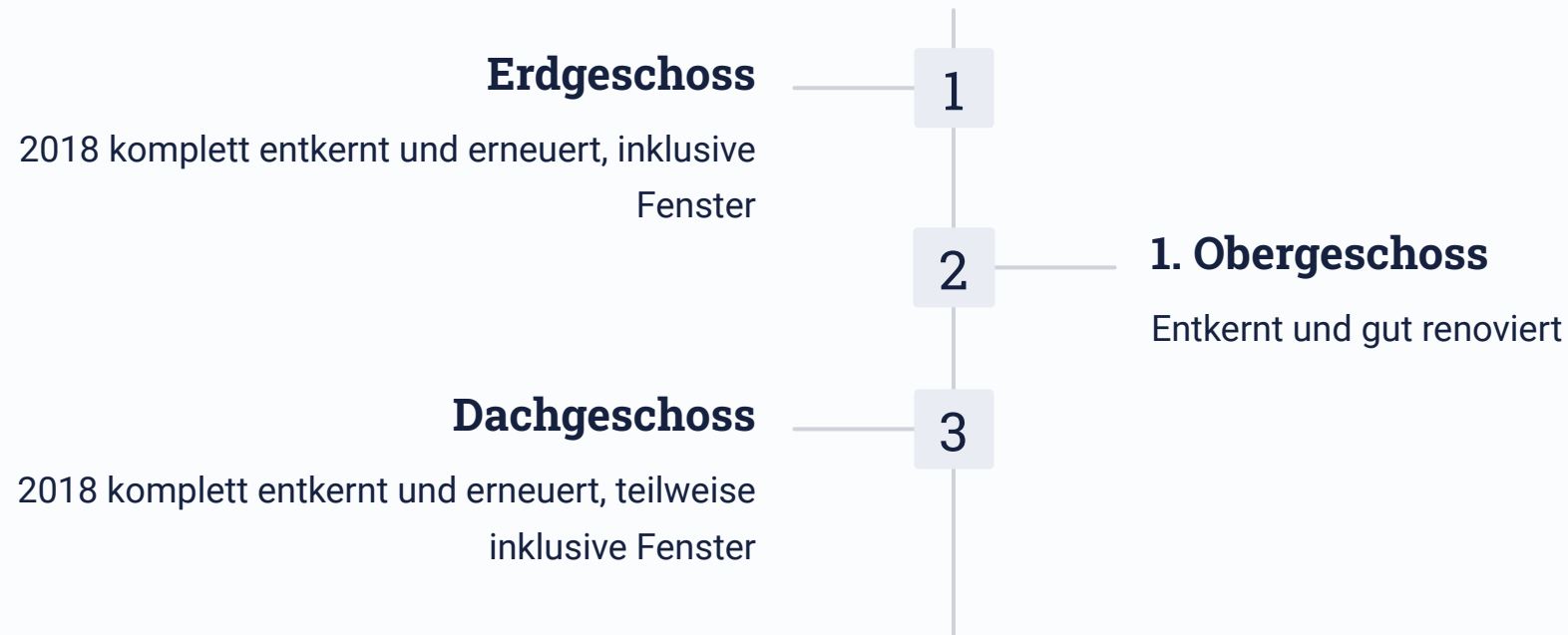
Sanitär

Duschbäder und WC in jeder Wohnung

Modernisierungsmaßnahmen Vorderhaus



Modernisierungsmaßnahmen **Hinterhaus**



Allgemeine Sanierungen

1

Fassade

Vorne und hinten restauriert und neu angestrichen

2

Dach

Generalüberholt

3

Leitungen

Ab- und Zuleitungen teilweise erneuert

Mietübersicht

	Wohneinheit	Fläche	Zimmer	Betten	Ist-Miete (netto) verpachtet	Soll-Miete (netto)- Eigenbetrieb
1.	Vorderhaus EG	80 m²	3	7	1.945,95 €	3.729,00 €
2.	Vorderhaus 1.OG	94 m²	4	0 (7)	0,00 € (2.286,49 €)	3.729,00 €
3.	Vorderhaus 2.OG	89 m²	4	7	2.164,86 €	3.729,00 €
4.	Vorderhaus DG	92 m²	4	7	2.237,84 €	3.729,00 €
5.	Hinterhaus EG	34 m²	2	3	827,03 €	1.598 €
6.	Hinterhaus 1.OG	34 m²	2	3	827,03 €	1.598 €
7.	Hinterhaus DG	41 m²	2	4	997,30 €	2.131 €
	Summen:	464 m²	21	30 (38)	9.000,00 € (11.286,49 €)	20.241 €

Renditeberechnung

Ist-Miete /Nach Sanierung

108.000 € / 135.438 € pro Jahr

ist-Rendite: 6,35% / 8% pro Jahr

Soll-Mietumsätze (Eigenbetrieb Ferienwohnung)

242.886 € pro Jahr

Rendite (Soll-Miete bei Eigenbetrieb)

14,29% bei

Ferienwohnungsvermietung

Lage

1

Zentral

Westlicher Innenstadtrand von
Bergisch Gladbach

2

Infrastruktur

Nähe zu Geschäften, Schulen,
Kindergärten, Sportstätten und
Verwaltungsstellen

3

Verkehrsanbindung

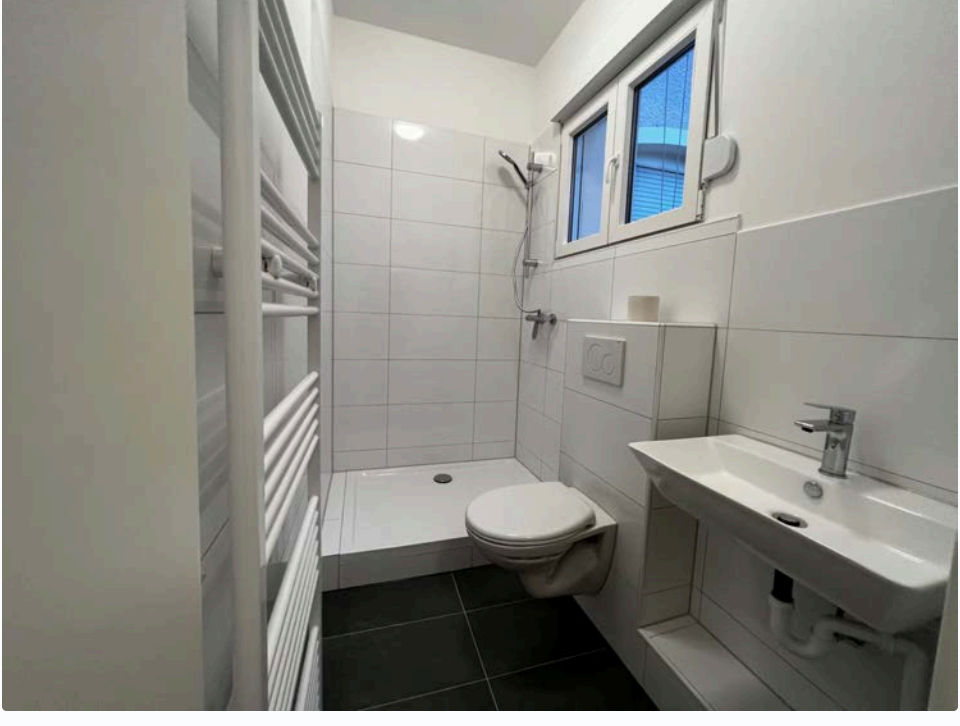
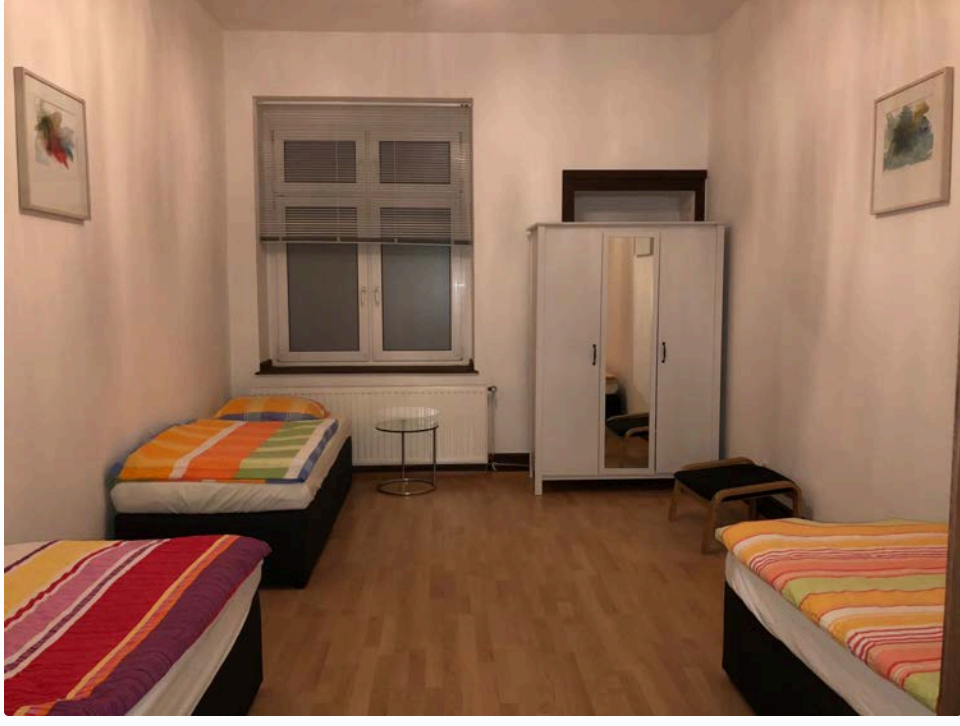
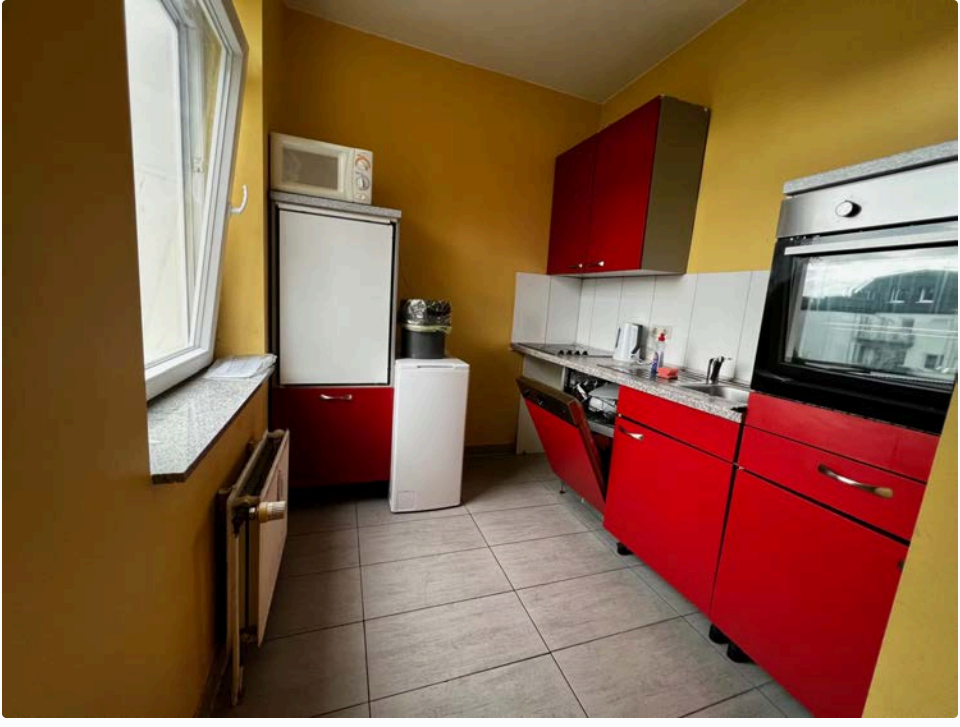
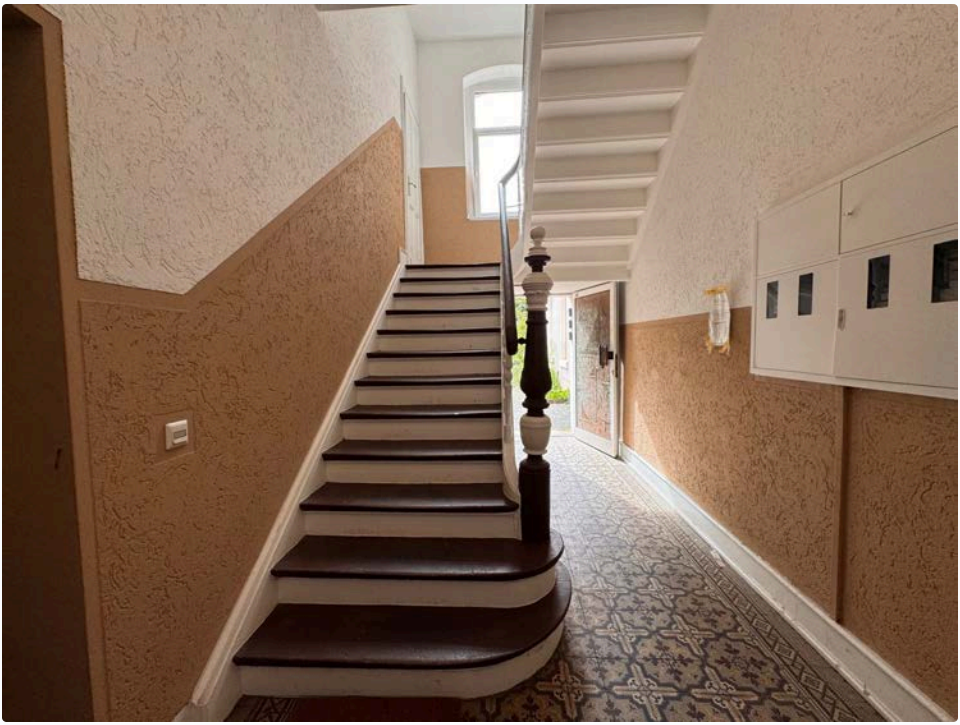
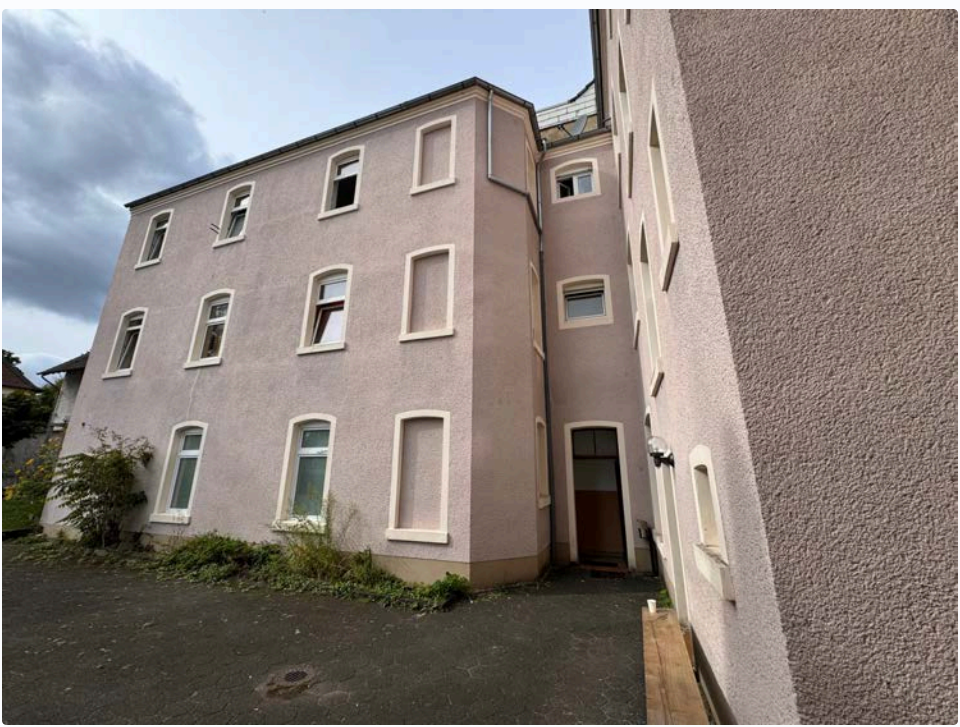
Hervorragende
Straßenanbindung

Lage des historischen 7-Parteienhauses

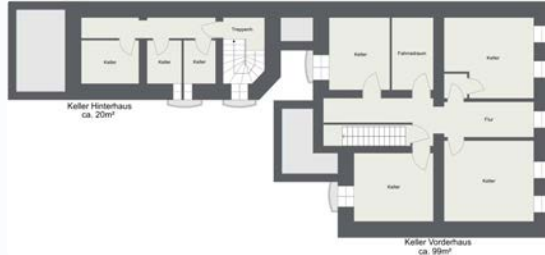
Das Objekt befindet sich im westlichen Innenstadtrand von Bergisch Gladbach. Die Tannenbergstraße 9 liegt in Gronau in einer ruhigen Wohngegend mit guter Infrastruktur. Geschäfte, Schulen, Kindergärten, Sportstätten und Verwaltungsstellen sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Die Lage bietet eine hervorragende Straßenanbindung. Die Autobahn A4 ist in wenigen Minuten erreichbar, wodurch eine schnelle Verbindung zu anderen Städten und Gemeinden gewährleistet ist.

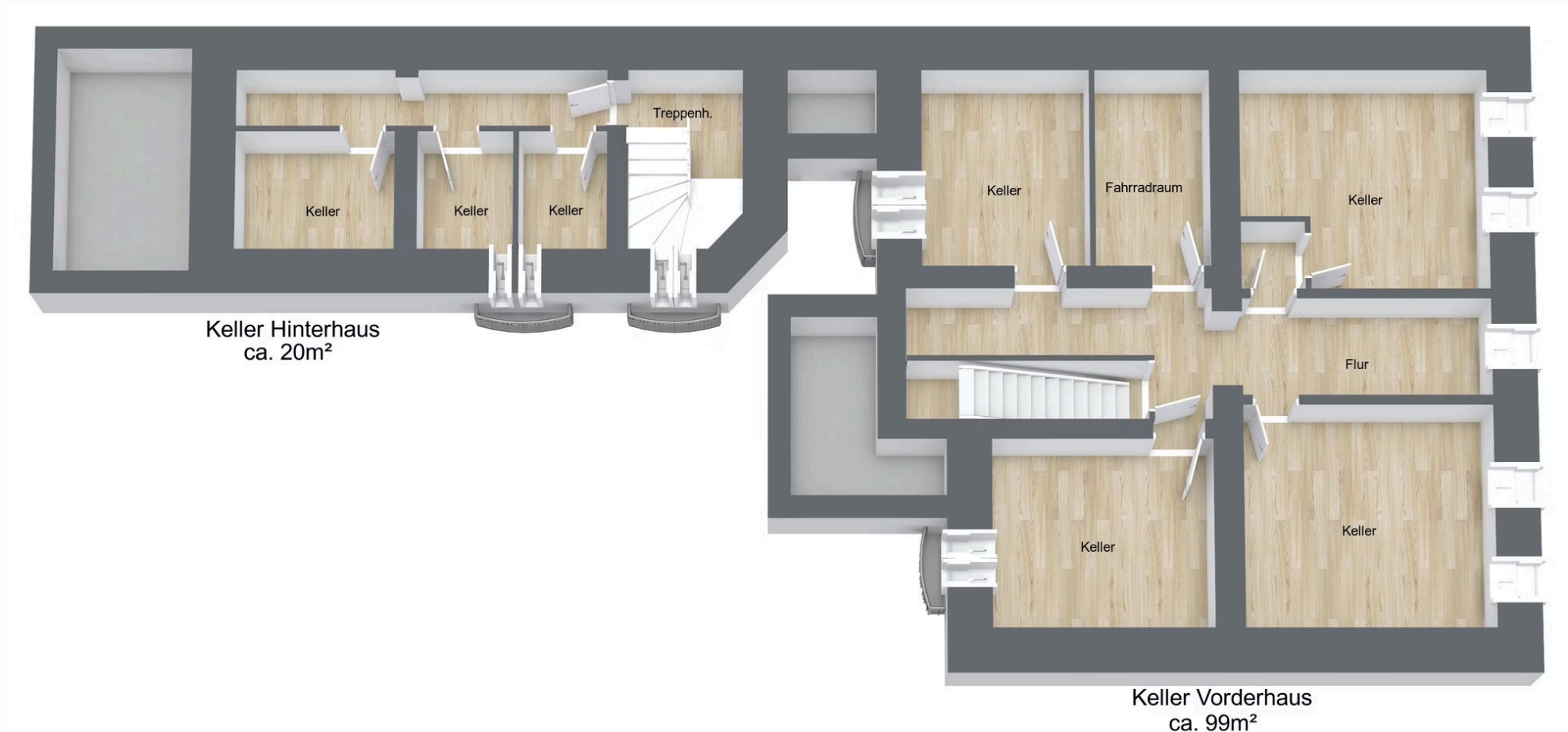
BILDER



BAUPLÄNE



Keller (Hinter- & Vorderhaus)



Erdgeschoss (Hinter- & Vorderhaus)



T4-Hinterhaus-EG
ca. 34m²



T2-Vorderhaus-EG
ca. 80m²

1.Etage (Hinter- & Vorderhaus)

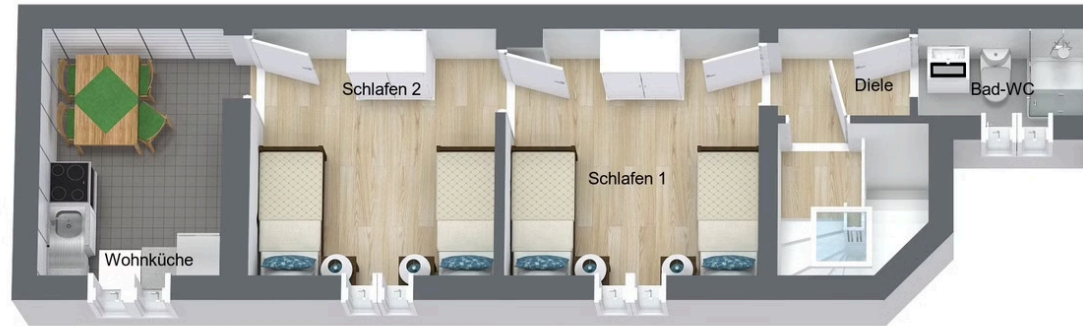


T1-Hinterhaus-1.OG
ca. 34m²



T7-Vorderhaus-1.OG
ca. 94m²
in Renovierung

2.Etage Dachgeschoss Hinterhaus 2.Etage Vorderhaus



T5-Hinterhaus-DG (2.OG)
ca. 41m²



T3-Vorderhaus-2.OG
ca. 89m²

3.Etage Dachgeschoss Vorderhaus



T6-Vorderhaus-DG (3.OG)
ca. 92m²

Rechtliche Hinweise

▼ Baulast

Jährliche Kosten von ca. 350 € für Erhaltung des Zugangsweges, geteilt mit Nachbargrundstück

▼ Haftungsausschluss

Verkauf wie gesehen, unter Ausschluss sämtlicher Haftungsrisiken, soweit gesetzlich zulässig

▼ Zwischenverkauf

Nicht ausgeschlossen. Bedingungen der Baugenehmigung für Ferienwohnungen müssen vom Käufer erfüllt werden



Kontakt



Telefon

+491712922222



WhatsApp

+491712922222



E-Mail

rongiomail@gmail.com

Email

Anruf

Whatsapp



Besichtigungstermin vereinbaren

Jetzt anrufen

E-Mail senden

Herr Muhsin Bayar freut sich darauf, Ihnen das Objekt persönlich zu präsentieren.

Expose downloaden

Kontakt und Impressum

▼ Kontaktdaten

Muhsin Bayar

Mobile: +49 171 29 22 2 22

E-Mail: rongiomail@gmail.com

Besichtigung per Email vereinbaren

Jetzt anrufen

Whatsapp-Nachricht schreiben

▼ Impressum

RONGIO GmbH

Vertreten durch GF: Herrn Muhsin Bayar

Marienburger Str. 2D, 40789 Monheim am Rhein

AG: Düsseldorf, HRB 86116

USt.-ID: DE308229904

▼ Rechtliche Hinweise

Alle Angaben sind freibleibend und ohne Gewähr. Als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Dieses Exposé ist vertraulich und nur für den Empfänger bestimmt.

▼ Datenschutz und Cookies

Wir legen großen Wert auf den Schutz Ihrer persönlichen Daten und behandeln diese vertraulich sowie gemäß den gesetzlichen Datenschutzvorschriften. Auf unserer Webseite werden ausschließlich technisch notwendige Cookies eingesetzt, die für den Betrieb der Seite erforderlich sind. Diese Cookies speichern keine personenbezogenen Daten und dienen lediglich dazu, die Funktionalität der Webseite zu gewährleisten.

Bitte beachten Sie, dass durch das Klicken auf die Buttons zur Kontaktaufnahme (z.B. per E-Mail oder Telefon) keine Daten direkt auf unserer Webseite erhoben werden. Sie werden lediglich zu Ihrem eigenen E-Mail-Client oder Telefon weitergeleitet.

Ihre Rechte: Sie haben das Recht, jederzeit Auskunft über die bei uns gespeicherten personenbezogenen Daten zu erhalten, diese zu berichtigen, zu löschen oder deren Verarbeitung einzuschränken. Für weitere Informationen zum Datenschutz kontaktieren Sie uns bitte direkt.