Attraktive Kapitalanlage: Voll vermietetes Wohn- und Geschäftshaus in Bedburg-Kaster (MB 5073)



Ihr Ansprechpartner
Michael Bodelier

ZEIT & WERT Immobilien
Dieselstr. 14
D-50374 Erftstadt

Telefon: 02235 - 92 92 60
Fax: 02235 - 92 92 65
eMail: anfrage@zeitundwert.de



Kaufpreis	868.000,- €	**Miete***	
Baujahr	1986	**Nebenkosten**	
Wohnfläche	475 m²	**Zimmer**	15
Nutzfläche	100 m²	**Grundstück**	462 m²
Garage/Stellplatz		**Provision**	3.57 %

AUFTEILUNG
Das Wohn- und Geschäftshaus verfügt über insgesamt sieben Einheiten, davon zwei Gewerbeeinheiten und fünf Wohneinheiten.

Erdgeschoss:
Ladenlokal links mit ca. 78,30 m² Nutzfläche inklusive Lagerfläche im Untergeschoss
Ladenlokal rechts mit ca. 66,23 m² Nutzfläche und Zugang zum Innenhof
Rückwärtige Einheit mit ca. 71,80 m² im Erdgeschoss sowie ca. 74,80 m² Nutzfläche im Untergeschoss, derzeit als Praxis- und Büroeinheit genutzt

Obergeschoss:
3-Zimmer-Wohnung links mit ca. 85,10 m²
2-Zimmer-Wohnung rechts mit ca. 50,61 m²
Obergeschoss:
2-Zimmer-Wohnung links mit ca. 60,56 m²
3-Zimmer-Wohnung rechts mit ca. 66,83 m²

Vier Wohnungen verfügen über eine Loggia sowie einen separaten Kellerraum. Die beiden Wohnungen im 1. Obergeschoss bieten zusätzlich einen rückwärtigen Balkon. Diese Balkone sind nicht in den Wohnflächen bzw. Grundrissen berücksichtigt.

Zum Objekt gehören außerdem zwei Garagen und ein Kfz-Einstellplatz.

BESCHREIBUNG
Kapitalanlage mit vielseitiger Nutzung und solider Vermietung!

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage von Bedburg-Kaster. Das im Jahr 1986 errichtete Gebäude vereint zwei Gewerbeeinheiten mit insgesamt fünf Wohnungen und bietet damit eine interessante Mischung unterschiedlicher Nutzungsarten.
Die Immobilie ist vollständig vermietet und eignet sich insbesondere für Kapitalanleger, die Wert auf eine breit aufgestellte Mieterstruktur und laufende Mieteinnahmen legen. Durch die Kombination aus Wohn- und Gewerbeflächen verteilt sich die Nutzung auf mehrere Einheiten und schafft damit eine attraktive Grundlage für eine langfristige Vermietung.
Im vorderen Bereich des Erdgeschosses befinden sich zwei Ladenlokale. Das linke Ladenlokal verfügt über ca. 78,30 m² Nutzfläche einschließlich einer Lagerfläche im Untergeschoss und wurde erst kürzlich umfassend modernisiert. Dabei wurden unter anderem Böden, Decken, Wände und die WC-Anlage erneuert.

Das rechte Ladenlokal bietet ca. 66,23 m² Nutzfläche und verfügt über einen eigenen Zugang zum Innenhof.

Im rückwärtigen Gebäudebereich befindet sich eine weitere Einheit mit ca. 71,80 m² im Erdgeschoss sowie rund 74,80 m² Fläche im Untergeschoss. Diese Einheit wird derzeit als Praxis- und Bürofläche genutzt. Gemäß den vorliegenden Teilungsunterlagen ist diese Fläche gemeinsam mit dem vorderen Gewerbebereich als eine Einheit ausgewiesen.

In den beiden Obergeschossen befinden sich insgesamt vier Wohnungen. Die Einheiten verfügen über Wohnflächen zwischen ca. 50 m² und 85 m² und bieten damit unterschiedliche Wohnungsgrößen für verschiedene Zielgruppen.

Die 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss links verfügt über ca. 85,10 m², die danebenliegende 2-Zimmer-Wohnung über ca. 50,61 m². Im 2. Obergeschoss befinden sich eine weitere 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 60,56 m² sowie eine 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 66,83 m².

Vier Wohnungen verfügen über eine Loggia und jeweils einen separaten Kellerraum. Die beiden Wohnungen im 1. Obergeschoss bieten darüber hinaus einen zusätzlichen Balkon auf der rückwärtigen Gebäudeseite. Diese Balkone sind nicht Bestandteil der angegebenen Wohnflächen und wurden entsprechend nicht in den Flächenberechnungen berücksichtigt.
Zum Objekt gehören außerdem zwei Garagen sowie ein zusätzlicher Kfz-Einstellplatz.

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem soliden und gepflegten Zustand. Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über Gasetagenheizungen. Die Fenster bestehen aus Kunststoff und Holz, sind doppelt verglast und teilweise mit Rollläden ausgestattet.

Auch in den vergangenen Jahren wurden verschiedene Maßnahmen am Gebäude durchgeführt. Die Dachhaut des Wohngebäudes und der Garagen wurde im Jahr 2001 einschließlich der Dachabschlüsse und Gesimse vollständig erneuert. Bei den Wohnungen wurden die sanitären Anlagen jeweils nach Bedarf modernisiert. Besonders hervorzuheben ist die Wohnung im 2. Obergeschoss rechts: Das Badezimmer und das Gäste-WC wurden 2023 beziehungsweise 2024 vollständig erneuert. Zusätzlich erhielt diese Wohnung im Jahr 2024 eine neue Gasheizung.

Die Immobilie ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt. Ein entsprechender Aufteilungsplan liegt vor. Aufgrund der familiär geprägten Eigentümergemeinschaft werden keine klassischen jährlichen Wirtschaftspläne, Versammlungsprotokolle oder eine separate Instandhaltungsrücklage geführt.

Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

Die angegebene Sollmiete berücksichtigt die vorgesehenen Mieterhöhungen mit Wirkung ab Juli 2025. Die Betriebskosten werden entsprechend den gesetzlichen Vorgaben jährlich zwischen Vermieter und Mietern abgerechnet.

Besonders interessant ist die Lage unmittelbar im zentralen Bereich von Kaster. Das Umfeld bietet eine gute Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Dienstleistungen und öffentlichen Einrichtungen. Gleichzeitig profitieren die Bewohner von der Nähe zu den Erholungsgebieten und der gewachsenen Struktur des Stadtteils.
Für Kapitalanleger bietet das Objekt damit eine interessante Kombination aus mehreren vermieteten Wohn- und Gewerbeeinheiten, unterschiedlichen Mietflächen und einer etablierten Lage. Die vorhandenen Modernisierungen und die laufende Vermietung schaffen eine solide Ausgangsbasis für eine langfristige Bewirtschaftung.

FAZIT
Eine interessante Kapitalanlage für Anleger, die eine bereits vollständig vermietete Immobilie mit einer ausgewogenen Mischung aus Wohnen und Gewerbe suchen. Sieben Einheiten, zwei Garagen und ein zusätzlicher Stellplatz sorgen für eine breite Nutzung und Vermietungsstruktur.
Die zentrale Lage in Bedburg-Kaster, die gute Verkehrsanbindung sowie bereits durchgeführte Modernisierungen unterstreichen die langfristigen Perspektiven des Objekts. Insgesamt präsentiert sich hier eine solide Bestandsimmobilie mit interessanter Ertragsstruktur und weiterem Entwicklungspotenzial.

SONSTIGE ANGABEN
Die aktuelle Jahresnettokaltmiete beläuft sich auf 52.566 ?.

Bedburg liegt im Rhein-Erft-Kreis zwischen Köln, Düsseldorf, Mönchengladbach und Aachen und überzeugt durch eine sehr gute überregionale Verkehrsanbindung. Über die nahegelegene A61 sowie die Autobahnen A4, A44, A46 und A540 sind die umliegenden Städte und Wirtschaftszentren schnell erreichbar. Der Bahnhof Bedburg bietet zudem regelmäßige Verbindungen in Richtung Köln und in die umliegende Region.

Die Immobilie befindet sich im beliebten Stadtteil Kaster in zentraler Lage unmittelbar am Rathaus. Der Standort verbindet kurze Wege mit einer angenehmen innerstädtischen Atmosphäre und bietet sowohl für die gewerbliche Nutzung als auch für die Bewohner des Hauses attraktive Rahmenbedingungen. Das direkte Umfeld bietet eine sehr gute Infrastruktur. Dienstleistungen, Ärzte, Apotheken und öffentlichen Einrichtungen. In ca. 250m Entfernung befindet sich eine Bushaltestelle. Kindergarten und Grundschule sind fußläufig erreichbar. Zur Autobahn A 61 sind es 3km.

Auch Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Apotheken, Banken, Gastronomie und weitere Dienstleister sind im näheren Umfeld vorhanden und teilweise bequem zu Fuß erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten und Einrichtungen der medizinischen Versorgung befinden sich in Bedburg und den umliegenden Ortsteilen.

Kaster selbst zeichnet sich durch seinen besonderen historischen Charakter und eine gewachsene Ortsstruktur aus. Das nahegelegene Schloss Bedburg, die Erftauen sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege bieten attraktive Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Mit dem Kasterer See, dem Perings-Maar, Sportvereinen und weiteren Freizeitangeboten verfügt die Umgebung über einen hohen Erholungswert.

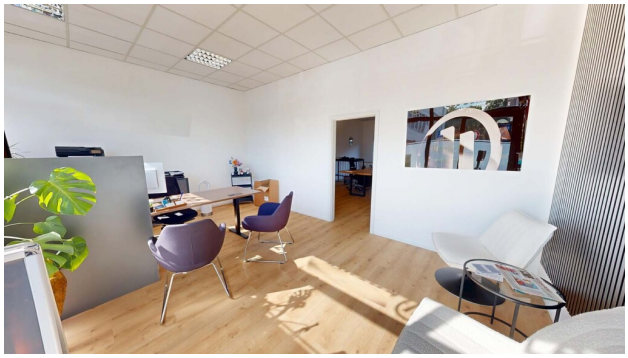
Die Kombination aus zentralem Standort, guter Infrastruktur und verkehrsgünstiger Lage macht Bedburg-Kaster zu einem etablierten und gefragten Wohn- und Gewerbestandort.

Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

Objektbilder













Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de







Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

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

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.