

Exposé

Gastronomie und Wohnung in Bergheim

Pension Gaststätten Gewerbe + 3 Wohnungen in Bergheim nahe Köln – Frei + provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-472592

Gastronomie und Wohnung

Verkauf: **1.090.000 €**

Ansprechpartner:
Wolfgang Weingarten

50129 Bergheim
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1957
Grundstücksfläche	950,00 m²
Zimmer	19,00
Energieträger	Gas
Übernahme	sofort
Zustand	gepflegt

Etage	1. OG
Gesamtfläche	711,00 m²
Neben-/Lagerfläche	110,00 m²
Gastronomiefläche	354,00 m²
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

WICHTIGER RECHTLICHER HINWEIS ZU DEN ENERGIEAUSWEISEN: Da das Portal keine getrennte Eingabe für Mischobjekte erlaubt, sind die Daten des Wohnteils hier aufgeführt: Für die 3 Wohnungen liegt ein separater Verbrauchsausweis vor. Endenergieverbrauch: 273,1 kWh/(m²·a), wesentlicher Energieträger: Öl, Baujahr: 1957, Energieeffizienzklasse: H. Beide Energieausweise (Wohnen & Gewerbe) liegen vollständig vor und werden bei der Besichtigung übergeben.

Zum Verkauf steht ein großzügiges, vielseitig nutzbares Wohn- und Geschäftshaus in zentraler und maximal sichtbarer Lage von Bergheim-Rheidt. Die Immobilie befindet sich direkt an der stark frequentierten Bundesstraße B477 – die perfekte Visitenkarte für jeden Gewerbebetrieb! Das Objekt steht aktuell komplett LEER und bietet somit die einmalige Gelegenheit, das gesamte Gebäude ohne Altlasten sofort zu aktuellen Höchst-Marktmieten neu zu vermieten, selbst zu nutzen oder frei zu sanieren. **DIE ECKDATEN AUF EINEN BLICK:** Grundstücksfläche: 950 m² Gesamtgrundstück, Gesamtfläche des Gebäudes: ca. 711 m² Bruttonutzfläche Reine Hauptnutzfläche: ca. 595 m² (1 Gastgewerbe ca. 354 m² + 25qm für Kiosk etc. + 3 Wohneinheiten zusammen ca. 216 m²) Außenfläche: ca. 240 m² freie Grundstücksfläche (genutzt als ca. 196 m² privater Mietergarten) **DAS ABSOLUTE HIGHLIGHT:** **UNAUSGESCHÖPFTES BAURECHT (AUFSTOCKUNG)** Dieses Objekt bietet Investoren und Bauträgern ein außergewöhnliches Entwicklungspotenzial. Das Gebäude nutzt das 950 m² große Grundstück aktuell optimal aus, ist jedoch noch nicht in der Höhe ausreizt: Potential für 2-geschossige Bauweise: Orientiert an der Nachbarbebauung bzw. den baurechtlichen Vorgaben ist eine Aufstockung um ein komplettes Vollgeschoss denkbar. Massiver Flächengewinn: Ohne zusätzliche Grundstückskosten zu verursachen, lassen sich hier durch eine Aufstockung schätzungsweise weitere 200 bis 250 m² lukrative Wohnfläche realisieren. Eine extrem seltene Gelegenheit zur Nachverdichtung im direkten Kölner Umland! --- **ENGLISH** --- Rare Investment Opportunity Near Cologne: High-Yield Mixed-Use Property with Substantial Building Extension Potential. Completely vacant! Asking Price: € 1,090,000 (Negotiable). Plot Size: 950 m². Total Gross Area: approx. 711 m². Main Usable Area: approx. 595 m² (1 commercial gastronomy unit approx. 354 m² + 25qm Kiosk + 3 residential units totaling approx. 216 m²). Vertical Extension Potential: feasible to add an entire full story based on neighboring structures, adding an estimated 200 to 250 m² of highly lucrative residential space without land costs!

Ausstattung

Das Gebäude verfügt über eine sehr robuste Bausubstanz. Der attraktive Quadratmeterpreis (bezogen auf die riesige Bestandsfläche) bietet dem neuen Eigentümer exzellenten finanziellen Spielraum für künftige Modernisierungen und eine enorme Wertsteigerung. **HEIZUNG & HAUSTECHNIK:** Das Objekt verfügt über zwei getrennte Heizkreisläufe, was dem neuen Eigentümer maximale Flexibilität bietet: Gewerbe & Pension (ca. 354 m²): Die großzügige Gastronomiefläche im Erdgeschoss samt angeschlossener Pension befindet sich in einem betriebsbereiten Zustand. Für diesen Teil wurde vor 5 Jahren (2021) eine neue, moderne Gas-Zentralheizung installiert, was den zukünftigen Verbrauch drastisch senkt. Wohnbereich (ca. 216 m²): Die 3 separat vermietbaren Wohnungen werden aktuell noch über eine separate, ältere Anlage versorgt. Dies bietet ideale Flexibilität, um im Zuge der geplanten Dach-Aufstockung ein maßgeschneidertes, energetisches Gesamtkonzept (inkl. hoher staatlicher KfW-Förderungen) umzusetzen. **AUSSENBEREICH & PARKEN:** Die grüne Oase (ca. 240 m² Außenfläche): Der ca. 196 m² große, gemütliche Garten hinter dem Haus ist exklusiv an eine Wohnung gekoppelt. Er bietet einen privaten Rückzugsort im Grünen und gleicht die Bundesstraßenlage perfekt aus. Hervorragende Parksituation: Direkt am Objekt sowie im unmittelbaren, direkten Umfeld stehen Gästen, Mietern und Kunden zahlreiche öffentliche, kostenfreie Parkplätze in reicher Zahl zur Verfügung. --- **ENGLISH** --- The commercial part features a generous gastronomy space and attached pension in fully operational condition. A new, modern gas heating system was installed in 2021 for this section. The residential part (3 apartments) is supplied by an older heating unit, offering ideal flexibility to implement a tailored, energy-efficient overall concept (including high state KfW subsidies) during the planned roof extension. Cozy 196 m² garden behind the house. Numerous free public parking spaces are available for guests in the immediate vicinity. Robust building fabric with high value appreciation potential.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Sauna, Gäste-WC

Lage

Das Objekt liegt im beliebten Bergheimer Stadtteil Rheidt-Hüchelhoven. Über die B477 besteht eine blitzschnelle Anbindung an die Autobahn A61 (Anschlussstelle Bergheim/Elsdorf). Die Wirtschaftszentren Köln, Düsseldorf und Aachen sind für Mieter und Kunden zügig erreichbar. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und der ÖPNV befinden sich in direkter Nähe. Ein gigantischer Standortvorteil für die Neuvermietung der Wohnungen oder Pension als Monteurzimmer: Die großen RWE-Elektrizitätswerke in Niederaußem und Neurath befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft. SONSTIGES: Das Objekt wird aus Altersgründen abgegeben. Der Verkauf erfolgt absolut provisionsfrei von privat. Zum Schutz der Privatsphäre und zur Vermeidung von Immobilientourismus bei Leerstand werden detaillierte Bauunterlagen, bemaßte Grundrisse sowie Besichtigungstermine erst nach einem kurzen telefonischen Erstgespräch und bei Vorliegen einer allgemeinen Finanzierungsbestätigung oder eines Eigenkapitalnachweises herausgegeben. Bitte übermitteln Sie uns hierzu Ihre vollständigen Kontaktdaten (Name, Telefonnummer, E-Mail). Gewerbliche Makleranfragen zur Objektakquise sind ausdrücklich untersagt und werden nicht beantwortet.--- ENGLISH ---The property is located in Bergheim-Rheidt-Hüchelhoven, directly on the federal highway B477 with fast connections to the A61 motorway. The economic centers of Cologne, Düsseldorf, and Aachen are quickly accessible. Shops, schools, and public transport are nearby. A massive location advantage for renting out rooms to contractors (Monteurzimmer): The large RWE power plants in Niederaußem and Neurath are in the direct neighborhood. Sale by owner due to retirement (no commission). Due to the property being vacant, detailed blueprints and viewings are only available after an initial phone call and proof of financing/equity.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	3,10 kWh/(m²a)
Endenergieverbrauch Wärme	425,40 kWh/(m²a)

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

