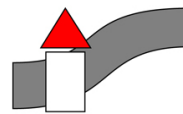


## Kapitalanleger aufgepasst! Gepflegtes Mehrfamilienhaus in zentraler Lage von Rös Rath-Hoffnungsthal!



### Ihr Ansprechpartner

*Schwelme Immobilien*



### **Schwelme Immobilien**

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787  
Fax: 02336 7786

#### **Objektdaten**

**Objektnummer** 66275-8187

**Wohnfläche** 276 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer soliden und gepflegten Kapitalanlage? Dann sind Sie hier genau richtig. Die hier angebotene Immobilie befindet sich in zentraler und dennoch naturnaher Lage von Rösrath-Hoffnungsthal. Erbaut wurde das Mehrfamilienhaus im Jahr 1993 und verteilt sich mit einer Wohnfläche von ca. 276 m<sup>2</sup> auf insgesamt 4 Wohneinheiten mit zwei 2-Zi. Wohnungen und zwei 3 Zi. Wohnungen mit Balkon und Garten. Das Haus befindet sich in einem sehr gepflegten Gesamtzustand. Hier erhalten Sie eine Auflistung der jeweiligen Mieteinheiten: -Erdgeschoss 3 Zimmer mit 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche vermietet seit 2014 für 696,98€ Kaltmiete + 54,37€ Garage mit Garten -1. Obergeschoss 3 Zimmer mit 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche vermietet seit 2022 für 815,57€ Kaltmiete + 54,37€ Garage -Dachgeschoss 2 Zimmer mit 48 m<sup>2</sup> Wohnfläche vermietet seit 2007 für 438,05€ Kaltmiete + 16,20€ Stellplatz -Gartengeschoss 2 Zimmer mit 52 m<sup>2</sup> Wohnfläche vermietet seit 1996 für 473,79€ Kaltmiete ohne Stellplatz mit Garten Im Schnitt liegt die Miete bei 8,78€/m<sup>2</sup>, kann jedoch noch weiter angepasst werden. Wir haben Ihr Interesse geweckt? Nehmen Sie gerne Kontakt zu unserem Büro auf, oder vereinbaren einen Besichtigungstermin.

## Lage

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in der idyllischen Kleinstadt Rösrath. Diese Lage kombiniert die Ruhe einer ländlichen Gegend mit der Erreichbarkeit urbaner Zentren. Rösrath liegt im Rheinisch-Bergischen Kreis von Nordrhein-Westfalen und bietet eine hervorragende Infrastruktur, die sowohl für Familien als auch für Berufspendler ideal ist. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen, die eine hohe Lebensqualität garantieren. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün und Natur, darunter der nahegelegene Königsforst, der zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einlädt. Durch die gute Verkehrsanbindung sind die Großstädte Köln und Bonn schnell erreichbar. Die Autobahn A3 liegt nur wenige Fahrminuten entfernt.

## Ausstattung

- Gartengeschoss mit Terrasse und direktem Gartenzugang - Erdgeschosswohnung mit Balkon und eigenem Gartenanteil - Balkon im Erdgeschoss - Vollständig unterkellert - Gasheizung aus 2019 - hochwertige Laminat und Fliesenböden

## Bilder
















### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 33,31 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

↓ **Endenergiebedarf dieses Gebäudes**  
123,38 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

148,13 kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
↑ **Primärenergiebedarf dieses Gebäudes**

**Anforderungen gemäß GEG<sup>1</sup>**

**Primärenergiebedarf**

Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Energetische Qualität der Gebäudehülle<sup>2</sup>**

Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert  W/(m<sup>2</sup>·K)

Sonstige Wärmeschutz bei Neubau  eingehalten

**Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren**

Verfahren nach DIN V 18599  
 Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)  
 Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

---

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 123,38 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

---

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>:  für Heizung  für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

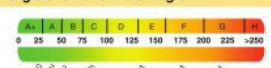
Erfüllung der 65% EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1a, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG

- Heizölgelöstion (Wärmepumpe) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromwärmehheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermische Hybridheizung (§ 71i)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65% EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG. Anteil Wär- Anteil EE<sup>3</sup> Anteil EE<sup>4</sup>

---

### Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>



0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

- Effiziente 10 Jahre alte EHP-Haushalts-EHP-Haushalts-EHP-Haushalts
- Wärmepumpenheizung
- Dezentrale Wärmepumpenheizung
- Wärmepumpen-Hybridheizung
- EHP-Haushalts-EHP-Haushalts