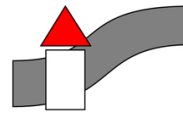


## Attraktive Gelegenheit für Investoren! Stilvolles MFH in begerter Lage von RösraH-Hoffnungsthal!



### Ihr Ansprechpartner

*Schwelme Immobilien*



### **Schwelme Immobilien**

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787  
Fax: 02336 7786

#### Objektdaten

**Objektnummer** 66275-8270

**Wohnfläche** 276 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Suchen Sie eine gepflegte und solide Immobilie als Kapitalanlage? Dann ist dieses Angebot genau das Richtige für Sie! Dieses Mehrfamilienhaus, erbaut im Jahr 1993, liegt in einer zentralen und dennoch naturnahen Lage von Rösrath-Hoffnungsthal. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 276 m<sup>2</sup> verteilt auf vier Wohneinheiten bietet es eine attraktive Renditemöglichkeit. Die Einheiten bestehen aus zwei 2-Zimmer-Wohnungen und zwei 3-Zimmer-Wohnungen, jeweils mit Balkon und Gartenanteil. Das Haus besticht durch seinen sehr gepflegten Zustand und eine langfristige Vermietungshistorie. Details zu den Mieteinheiten: Erdgeschoss (3 Zimmer, 88 m<sup>2</sup>) Vermietet seit 2014: 696,98 € Kaltmiete + 54,37 € für Garage, inklusive Garten. 1. Obergeschoss (3 Zimmer, 88 m<sup>2</sup>) Vermietet seit 2022: 815,57 € Kaltmiete + 54,37 € für Garage. Dachgeschoss (2 Zimmer, 48 m<sup>2</sup>) Vermietet seit 2007: 438,05 € Kaltmiete + 16,20 € für Stellplatz. Gartengeschoss (2 Zimmer, 52 m<sup>2</sup>) Vermietet seit 1996: 473,79 € Kaltmiete ohne Stellplatz, inklusive Garten. Mit einer durchschnittlichen Miete von 8,78 €/m<sup>2</sup> besteht weiteres Potenzial zur Anpassung und Steigerung der Einnahmen. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Diese Gelegenheit sollten Sie nicht verpassen!

## 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: Wohnung mit Terrasse und direktem Zugang zum Garten – ideal für Naturliebhaber. - Erdgeschosswohnung: Verfügt über einen Balkon sowie einen eigenen Gartenanteil, perfekt für Familien oder Mieter mit Outdoor-Affinität. - Balkon: Auch die Erdgeschosswohnung bietet zusätzliche Freifläche durch einen großzügigen Balkon. - Vollständig unterkellert: Praktischer Stauraum für alle Einheiten sowie Platz für zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. - Moderne Gasheizung (2019): Effizientes und zeitgemäßes Heizungssystem sorgt für niedrige Energiekosten und Umweltfreundlichkeit. - Hochwertige Bodenbeläge: Wohnungen mit robustem Laminat und stilvollen Fliesenböden für eine ansprechende und langlebige Innenausstattung.

## 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)



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

**Anforderungen gemäß GEG<sup>4</sup>**

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

**Energetische Qualität der Gebäudehülle<sup>4</sup>**  
Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert  W/(m<sup>2</sup>·K)

Sonnmittlicher 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>5</sup>:  für Heizung  für Warmwasser

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

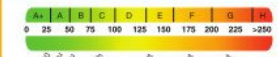
Erfüllung der 65% EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1a, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG

- 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>5</sup> Anteil EE<sup>6</sup>

---

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



- Erfüllungsbeitrag  
Ausschluss  
Ausschluss  
EET in Neubau  
EET in Erweiterung  
EET in Erweiterung  
EET in Erweiterung
- Überschneidung  
Wärmegeschlechtsbereich  
Überschneidung  
Überschneidung  
Überschneidung  
Überschneidung  
Überschneidung
- Überschneidung  
Überschneidung  
Überschneidung  
Überschneidung  
Überschneidung  
Überschneidung  
Überschneidung