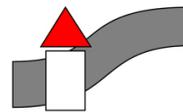


Attraktive Gelegenheit für Investoren! Stilvolles MFH in begehrter Lage von Rös Rath-Hoffnungsthal!



Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787
Fax: 02336 7786

Objektdaten

Objektnummer 66275-8270

Wohnfläche 276 m²

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 m² 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 m²) Vermietet seit 2014: 696,98 € Kaltmiete + 54,37 € für Garage, inklusive Garten. 1. Obergeschoss (3 Zimmer, 88 m²) Vermietet seit 2022: 815,57 € Kaltmiete + 54,37 € für Garage. Dachgeschoss (2 Zimmer, 48 m²) Vermietet seit 2007: 438,05 € Kaltmiete + 16,20 € für Stellplatz. Gartengeschoss (2 Zimmer, 52 m²) Vermietet seit 1996: 473,79 € Kaltmiete ohne Stellplatz, inklusive Garten. Mit einer durchschnittlichen Miete von 8,78 €/m² 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







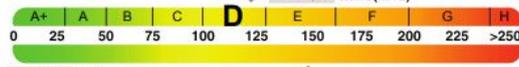




Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 33,31 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

↓ **Endenergiebedarf dieses Gebäudes**
123,38 kWh/(m²·a)



148,13 kWh/(m²·a)
↑ **Primärenergiebedarf dieses Gebäudes**

Anforderungen gemäß GEG¹

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle²

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·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/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³: für Heizung für Warmwasser

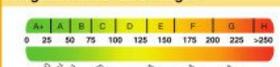
Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

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 EE⁴ Anteil EE⁴

Vergleichswerte Endenergie⁴



- Erzeugung im
Anschluss an
EHT-Hochspannung
- EHT-energie
über Hochspannung
- Wärmegeschleissleitung
- Überspannung
- Mittelspannung
über Mittelspannung
verteilungsnetzen
- EHT-Mittelspannung über
Mittelspannungsnetze