

Stadtzentrum Waldbröl: Stilvolles 3-Familienhaus mit Bauland daneben



OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 325.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 243,00 m²
- Grundstücksfläche: 465,00 m²
- Baujahr: 1910
- Objekt-Nr.: 2-467

Ihr Ansprechpartner

Christoph Langer

Dipl.-Ing (FH)

Architektur – Städtebau

📞 02297 7161

📱 0171 3426376

✉ c.langer@matschke.de

www.matschke.de



STAMMDATEN

Objektart	Haus
Wohnfläche (ca.)	243,00 m ²
Grundstücksfläche	465,00 m ²
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Bedarfsausweis
Objekttyp	Wohngebäude
Endenergiebedarf	125 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	Klasse D
Baujahr lt. Energieausweis	1910
Primärenergieträger	Gas
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Ausstelldatum	16.03.2023
Energieausweis gültig bis	16.03.2033
Heizungsart	Etagenheizung
Energieträger	Gas

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Abstellraum
- Bad mit Dusche, Bad mit Wanne

OBJEKTBESCHREIBUNG

Bei dem Objekt handelt es sich um ein stilvolles, an der Giebelseite angebautes Gründerzeithaus mit 3 gemütlichen, vermieteten Etagenwohnungen im Zentrum von Waldbröl.

Die Wohnungen sind wegen der Lage und der außergewöhnlich hellen, freundlichen Wohnräume sehr begehrt und derzeit zu günstigen Konditionen vermietet:

EG: Wohnung 76 m² / vermietet seit August 2013

OG: Wohnung 87 m² / vermietet seit Juni 2021

DG: Wohnung 80 m² / vermietet seit März 2024

Jede Wohnung besitzt einen separaten Gasanschluss mit eigener Gastherme (Etagenheizung). Da die Mieter direkt mit dem Versorger abrechnen, entfällt für Sie als Vermieter die jährliche Heizkostenabrechnung, sowie das Risiko von Heizkostenausfällen.

Das 465 m² große Grundstück kann noch bebaut, oder als Parkplatz gestaltet werden.

Das Objekt befindet sich nicht unter Denkmalschutz.

LAGEBESCHREIBUNG

Mikrolage:

Zentrale Stadtlage am Arbeitsamt und Busbahnhof in Waldbröl. Alle Versorgungseinrichtungen sind hier fußläufig erreichbar. Die Kombination aus ÖPNV-Anbindung und Nahversorgung spricht eine breite Mietergruppe an – Senioren, Pendler, Berufseinsteiger. Keine Leerstände, schnelle Neuvermietung und überdurchschnittlicher Mietzins sind in dieser Lage garantiert.

Makrolage / Entfernungen:

- Einkaufsmöglichkeiten: Rewe-Supermarkt, Marktplatz (ca. 550 m), Aldi (ca. 650 m) , Lidl (ca. 3,8 km)
- Schulzentrum mit allen Schulformen ca. 500 m: Grundschule - www.ggswiedenhof.de; Gesamtschule; www.gesamtschule-waldbroel.de; www.hollenberg-gymnasium.de
- Kindergarten: ca. 200 m
- ärztliche Versorgung: Kreiskrankenhaus mit Ärztezentrum in Waldbröl (ca. 2,5 km)
- Verwaltung: Rathaus mit Bauamt in Waldbröl www.waldbroel.de (600 m)
- nächstgelegene Autobahnanbindung: A4 Richtung Köln, Abf. Nr. 56 "Gummersbach/Wiehl": (25,1 km) oder Richtung Olpe, A4 Abf. Nr. 27 "Eckenhagen": (24,8 km) mit weiterem Anschluss an die A45 (Dortmund-Frankfurt)
- Busbahnhof nur 280 m vom Haus entfernt
- Bahnanbindung: Bahnhof Schladern (ca. 11 km)
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (54,7 km / 47 Minuten)
- nächstgelegene Städte: Kreisstadt Gummersbach (25,7 km), Bonn (50 km), Köln (60 km über B478).

AUSSTATTUNG

Grundsubstanz

- hybride Bauweise: Fachwerk mit Bimsausmauerung,
- Baujahr 1910, in den 90er Jahren modernisiert
- Außenwände von Innen gedämmt
- Vollunterkellert
- Heizung: moderne Brennwert- Erdgasthermen als Etagenheizung, mit jeweils eigenen Gaszähler
- Satteldach mit Vollverschalung; gedämmt

Fenster & Türen

- Historische Holztüren, vom Schreiner aufgearbeitet
- Wintergartenverglasung EG und OG, Baujahr 2001 (U-Wert 1,3 W/m²K), mit elektrischen Rollläden im EG
- Fenster OG Straßenseite: historische Rahmen mit Wärmeschutzverglasung (2001)
- Fenster DG und Treppenhaus: Kunststoff, doppelverglast, mit Rollladenvorbauelementen
- Dachflächenfenster (1996)

Bodenbeläge

- Laminat/Vinyl in Wohnräumen - Fliesen in Bädern
- Historische Keramik und Terrazzostufen im Treppenhaus

Wände & Decken

- Verputzt und gestrichen bzw. tapeziert, teilweise Holzverschalung
- Sanitärbereiche decken- bzw. teilhoch gefliest, Küchen mit Fliesenspiegel

Elektro

- Komfortable Ausstattung mit separaten Stromkreisen für Küche, Wohn- und Schlafbereiche
- Leitungen überwiegend in Leerrohren, alle Leitungen unter Putz
- Telefon- und TV-Anschluss in Wohn- und Schlafräumen, Kabel- und DSL-Anschluss im Gebäude
- Glasfaseranschluss in der Fertigstellungsphase

Heizung & Warmwasser

- Gasbrennwertetagentherme im DG-Bad, erneuert 2021; EG und OG im HW-Raum erneuert 2023
- Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer (Bad) und Untertisch-Heißwassergerät (Küche)
- Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner jeweils im HSW-Raum auf Treppenpodest (EG/OG)

Sonstige Ausstattung

- Kabelanschlüsse in fast allen Zimmern
- Highspeed Internet (Glasfaserleitung bereits am Haus)
- stilvolle Gründerzeit-Architektur mit lichtdurchfluteten Räumen
- geschmackvolle und hochwertige Details
- überdurchschnittliche Deckenhöhen (dadurch wirken die Räume größer und heller)

SONSTIGES

Nebenkosten 2025:

Grundsteuer: 555,34 €

Straßenreinigung: 27,00 €

Winterdienst: 82,77 €

Wohngebäudeversicherung: 577,77 €

Haftpflichtversicherung: 257,53 €

Allgemeinstrom: 335,76 €

Wassergrundpreis: 235,65 €

Müllbeseitigung: 441,48 €

Umlagenpflege: 280,00 €

Schmutzwasser: 1.116,44 €

Wasserkosten: 441,36 €

Parameter psch. Schmutzwasser: 116,00 €

Gesamt: 4.467,10 €

HINWEIS

Renditeberechnung:

Derzeitige Mieteinnahmen: 1.470 € / Monat * 12 Monate = 17.640 € Jahresnettomiete

Kaufpreis 325.000 € / Jahresnettomiete 17.640 € = 18,5-faches = 5,43 % Rendite



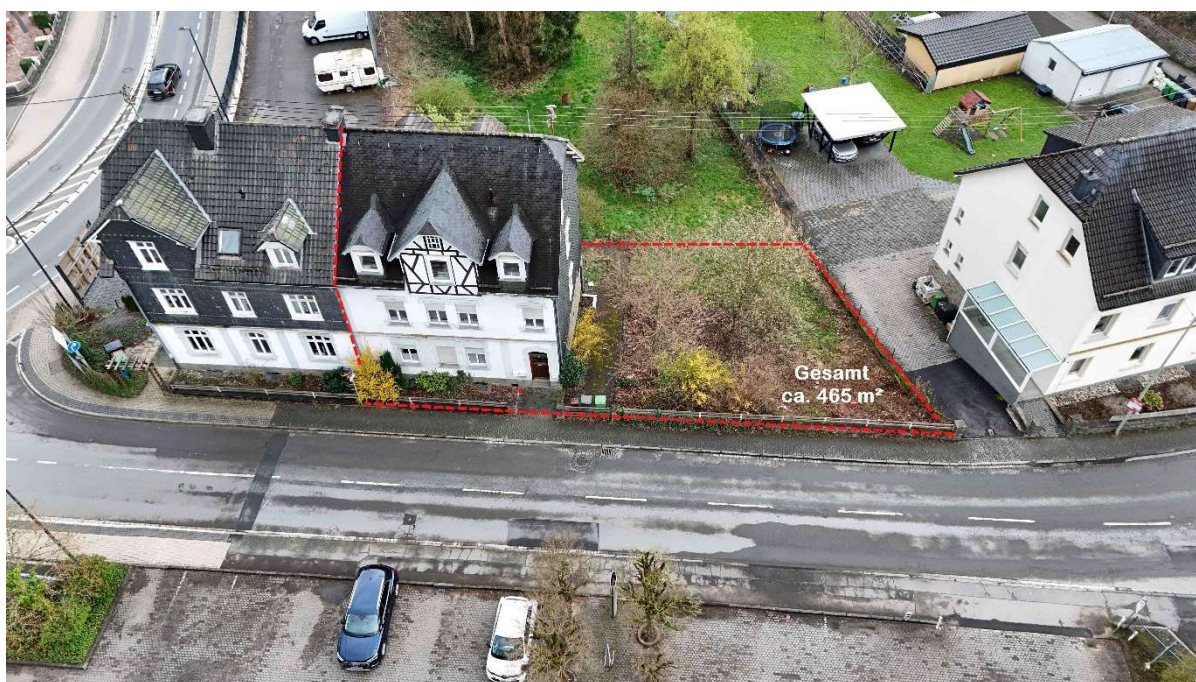
Die Wetterseite ist pflegeleicht verschiefert



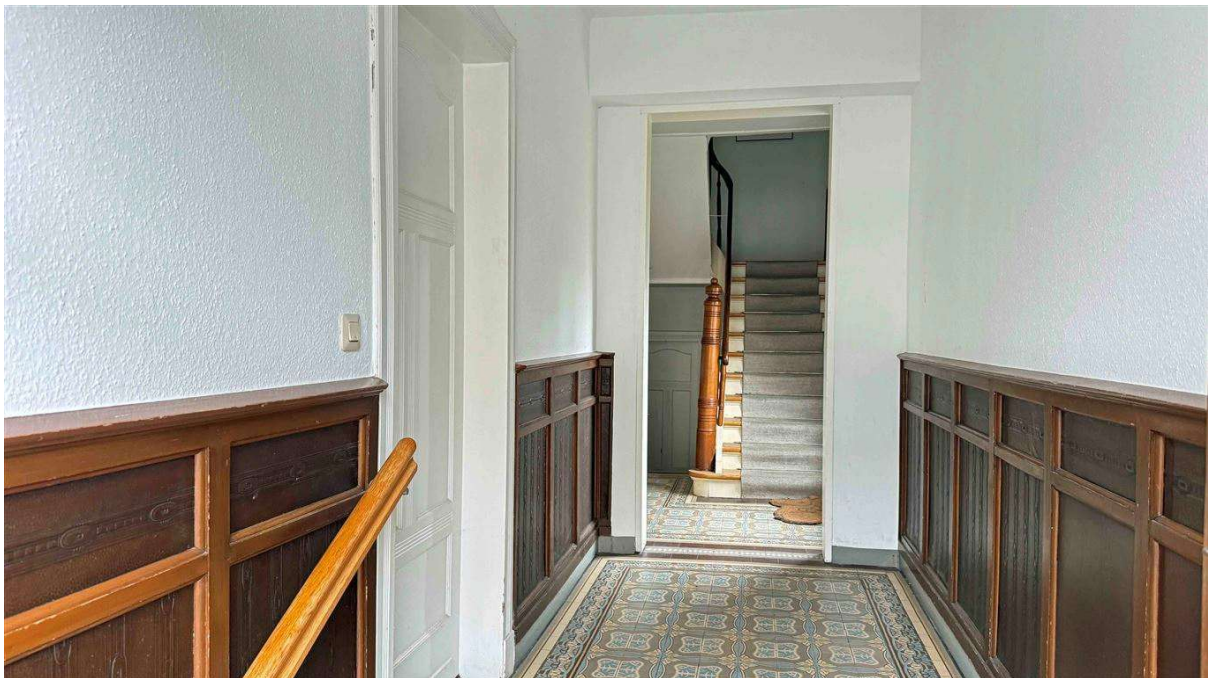
viele Fenster (Baujahr 2001) an der Süd/Hausrückseite



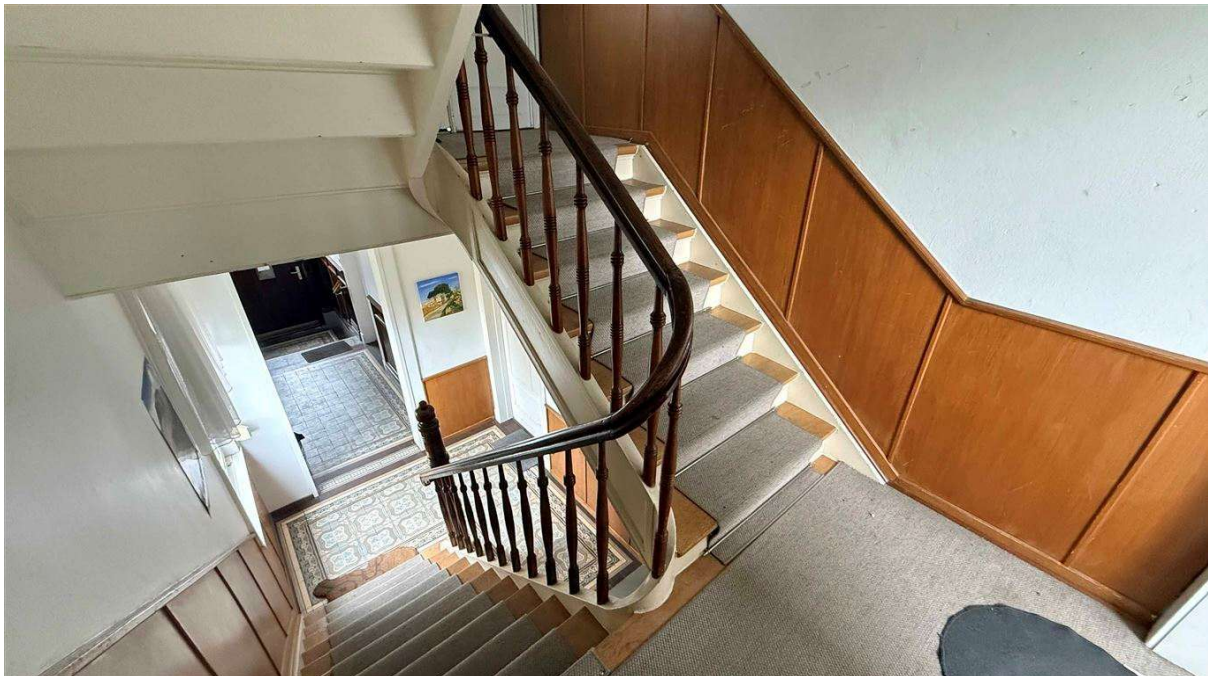
Glasfaser-Internanschluss bereits zum Haus verlegt



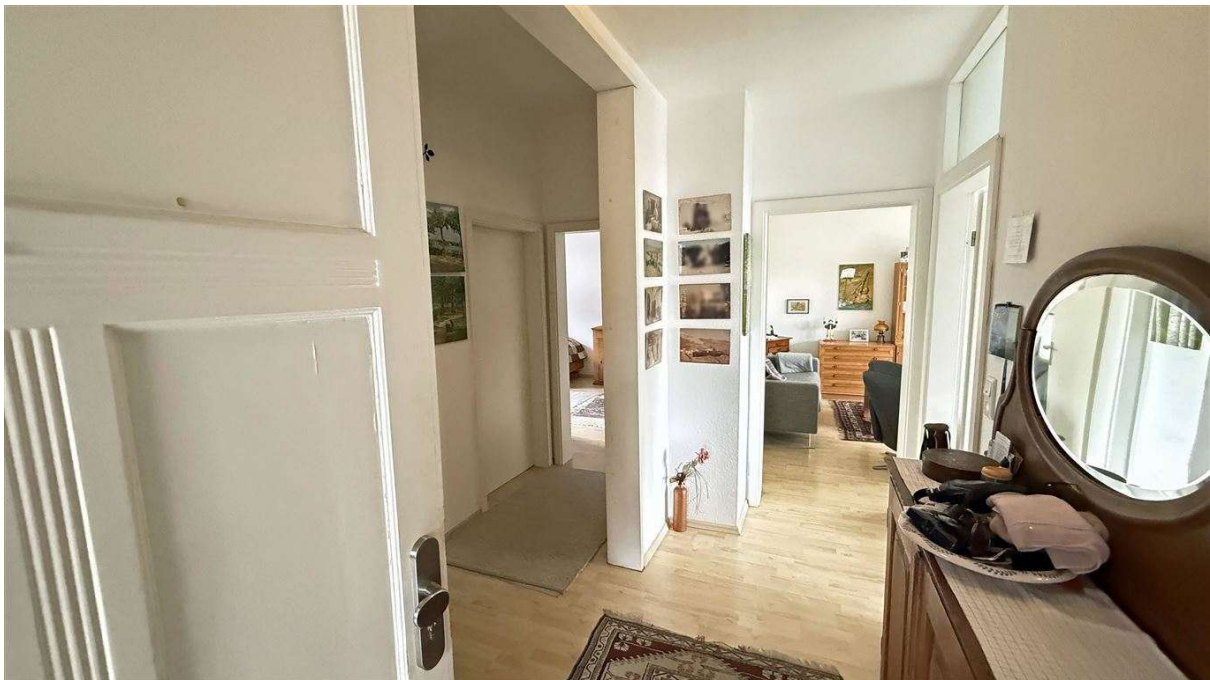
465 m² Grundstück (rechts noch bebaubar!)



Blick in den Eingangsbereich mit herrlichem...



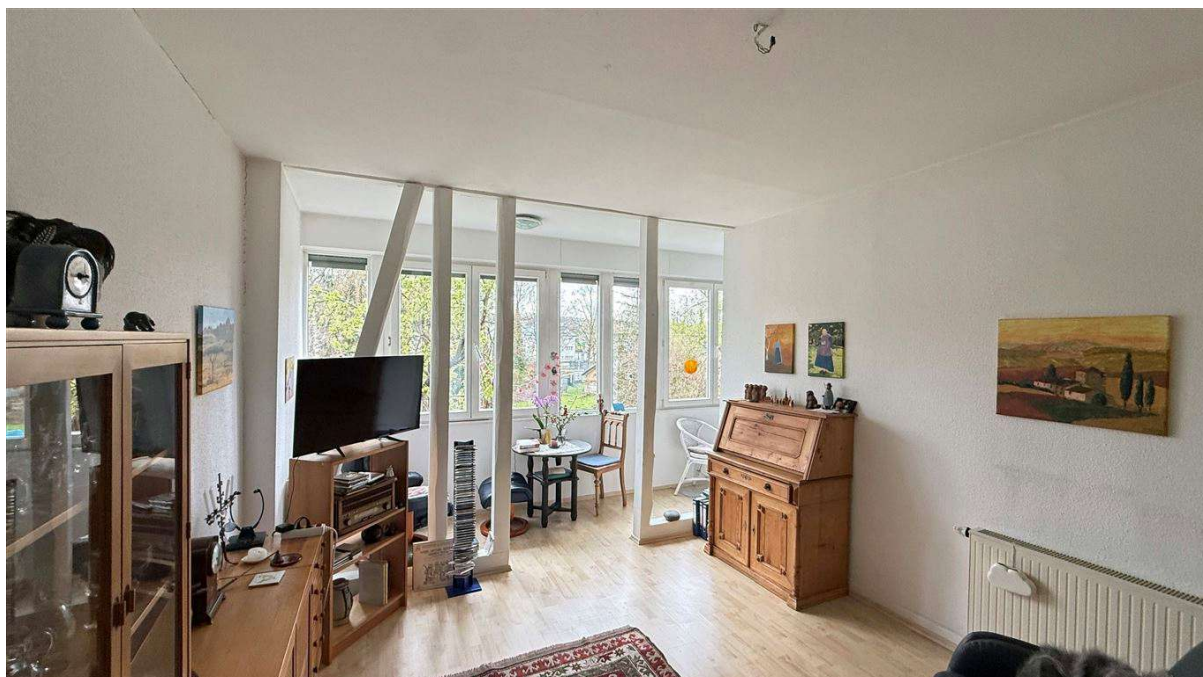
...alten Fliesenboden und Holztreppe



alle Wohnungen sind hell und sinnvoll aufgeteilt



freundliche, gemütliche Zimmer mit Charme



Wintergartenähnliche Verglasung im Wohnzimmer und..



...Esszimmer. Fenster mit Isoglas u. Rollläden



hell geflieste Bäder teils mit Dusche...



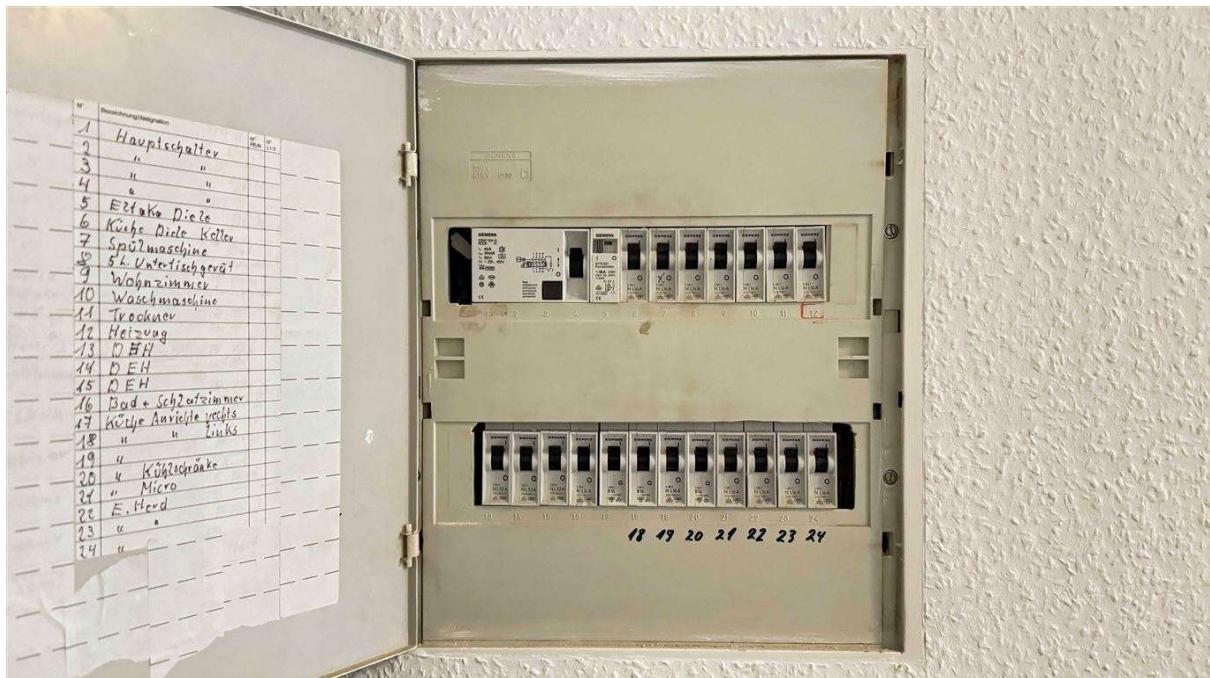
...teils auch mit Badewanne



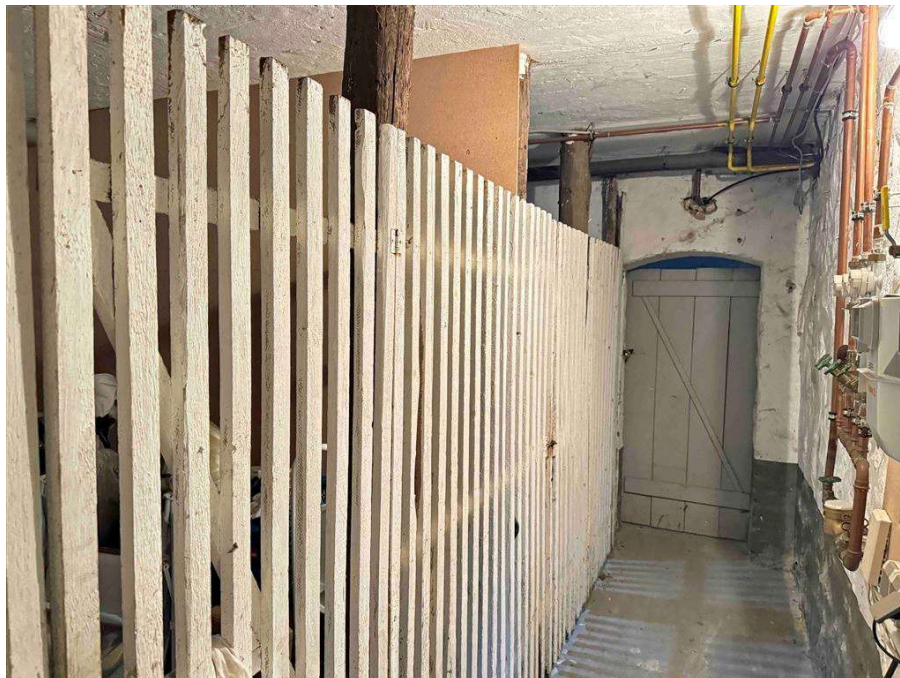
jede Wohnung mit eigenem HSW-Raum und...



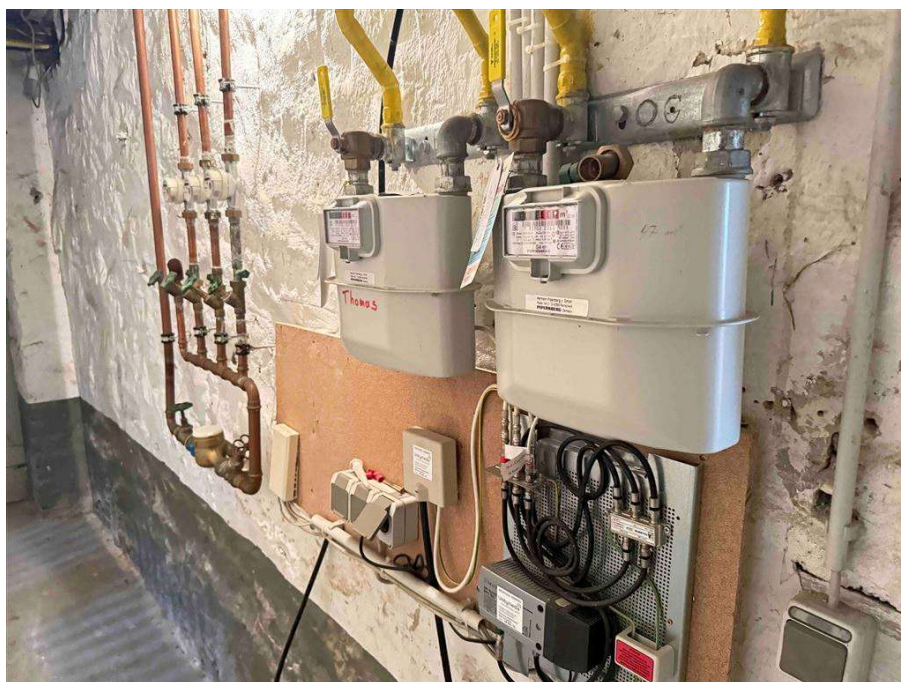
...eigener Heizung (moderne Erdgas-Therme)



Elektro-Unterverteilung mit FI-Schalter (Baujahr 1995)



Kellerabteile für jede Wohnung



separate Gaszähler. Keine Heizkostenabrechnung!



zentrale Lage, mitten in Waldbröl

GRUNDRISS – ERDGESCHOSS:



Erdgeschoss

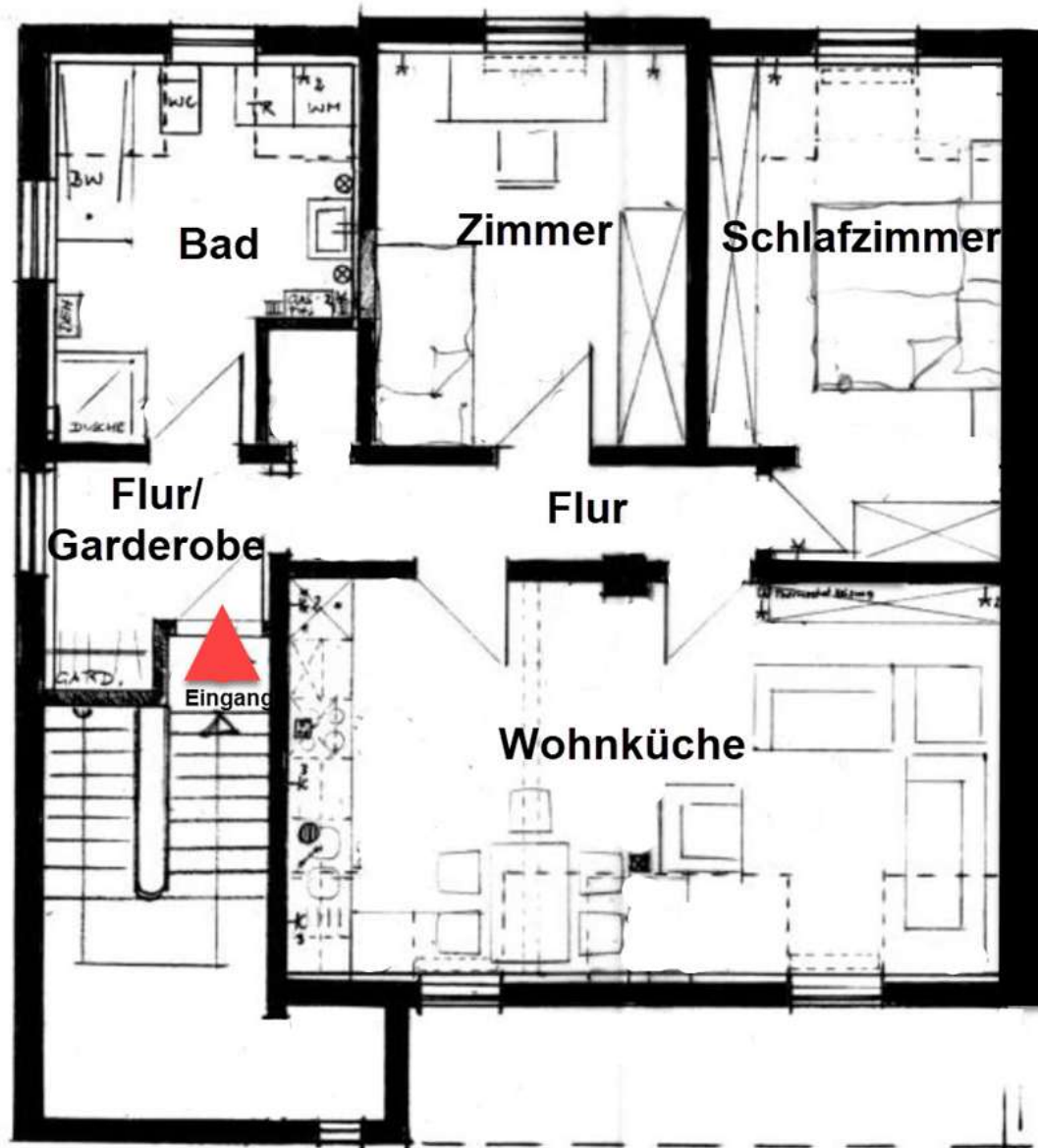
Wohnung 76 m²

GRUNDRISS – OBERGESCHOSS:



Obergeschoss
Wohnung 87 m²

GRUNDRISS – DACHGESCHOSS:



Dachgeschoss

Wohnung 80 m²

Die Baubeschreibung in diesem Exposé (z. B. Baujahr, Bauweise, Wohnfläche, Ausstattung, Grundstücksgröße etc.), beruht auf Angaben des Eigentümers; sie ist unverbindlich und stellt keine zugesicherte Eigenschaft i. S. des § 276 BGB dar. Eine Haftung wird hierfür nicht übernommen.

Die Kaufnebenkosten: Grunderwerbsteuer: NRW: 6,5 % bzw. Rheinland-Pfalz: 5 %, Notargebühren: ca. 1 %, die Grundbuchgebühren: ca. 0,5 % sowie 3,00 % zzgl. 19 % MwSt. = 3,57 % Maklerprovision sind zu berücksichtigen.

Bitte nehmen Sie Kontakt mit uns auf, wenn Sie weitere Fragen zur Immobilie haben oder einen unverbindlichen Besichtigungstermin vereinbaren möchten. Besichtigungen sind auch kurzfristig und außerhalb der üblichen Geschäftszeiten möglich. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass bei einigen Angeboten keine genaue Adresse angegeben wird. Dieses beruht auf entsprechenden Absprachen mit den Verkäufern.

WIDERRUFSBELEHRUNG:

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angaben von Gründen einen Maklervertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (Matschke Immobilien, Im Freien Feld 11, 51580 Reichshof ☎ 02297 7161 ✉ office@matschke.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, den Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür ein Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs:

Wenn Sie einen vorher mit uns geschlossenen Maklervertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart, in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistung entspricht.

Hinweis zum vorzeitigen Erlöschen des Widerrufsrechts:

Ihr Widerrufsrecht erlischt bei einem Vertrag zur Erbringung von Dienstleistungen vorzeitig, wenn wir die Dienstleistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen haben, nachdem Sie dazu Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren. Für einen notariell beurkundeten Vertrag besteht kein Widerrufsrecht.