

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Lindlar

**Ehemaliges Seniorenheim sucht neue Bestimmung.  
Renovierung oder Neubau ist möglich.**



Objekt-Nr. OM-411588

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **572.000 €**

Ansprechpartner:  
M. Kull

51789 Lindlar  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1988	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	2.450,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	11
Etagen	2	Garagen	1
Zimmer	18,00	Carports	3
Wohnfläche	740,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	10
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen zu einer seltenen Gelegenheit! Diese Immobilie bietet auf einem großzügigen Grundstück von 2.450 m<sup>2</sup> vielseitige Möglichkeiten. Das ehemalige Seniorenheim verfügt über ca. 740 m<sup>2</sup> Wohnfläche und weitere Nutzfläche, die sich ideal für eine Umnutzung oder Erweiterung eignet.

Objektdetails:

Fläche: ca. 961 m<sup>2</sup> (inkl. Keller und DG)

Grundstücksgröße: 2.450 m<sup>2</sup>

Bauweise: Solide jedoch renovierungsbedürftig, mit Potenzial für Modernisierungen

Nutzung: Ursprünglich als Seniorenheim, vielseitig wandelbar

Erschließung: Voll erschlossen

Investitionsmöglichkeiten:

Umbau zu Wohnraum: Die bestehenden Strukturen bieten eine hervorragende Grundlage für die Schaffung von Mietwohnungen, Eigentumswohnungen oder anderen Wohnkonzepten.

Erweiterung: Aufgrund der großzügigen Grundstücksgröße könnte zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden – z. B. durch Anbau, Aufstockung oder Neubau.

Alternative Nutzung: Denkbar ist auch eine gewerbliche Nutzung, etwa als Monteurwohnungen oder betreutes Wohnen.

Besonderheiten:

Großzügiger Außenbereich in ruhiger SSW Ausrichtung, ideal für Gartenanlagen, Parkplätze oder Freizeitflächen

Flexible Grundrisse und gut erhaltene Substanz

Attraktive Renditechancen bei Neuaufteilung und Erweiterung

Diese Immobilie ist eine perfekte Option für Investoren, die ein solides Projekt mit vielfältigem Potenzial suchen.

Maximal lukrativ wäre auch der Abriss und Neubau von zwei-drei Mehrfamilienhäusern mit bis zu 15 Wohneinheiten. Die Lage und gute Anbindung, z.B. nach Köln, sprechen für das Objekt.

Sollten Sie Interesse an dem Objekt haben, freue ich mich auf Ihre Anfrage und bitte um Beantwortung der folgenden Fragen:

- Haben Sie sich das Inserat vollständig durchgelesen?
- Möchten Sie das Objekt sanieren oder planen Sie eher den Abriss und Neubau?
- Haben Sie derartige Projekte bereits umgesetzt?
- Verfügen Sie über eigene Handwerker?

## Ausstattung

Zuletzt Nutzung als Senioren- und Pflegeheim.

- ständige Erweiterungen, Umbauten und Renovierungen seit 1988

Die derzeitige Wohn- und Nutzfläche von insgesamt ca. 961 m<sup>2</sup> teilt sich wie

folgt auf:

- Das Erdgeschoss mit ca. 368 m<sup>2</sup> Nutzfläche beinhaltet 6 Pflegezimmer, 2 Bäder, 2 WC, Büro, Küche, Personalraum, Gemeinschaftsraum und Nebenräume.
- Das Obergeschoss mit ca. 249 m<sup>2</sup> Nutzfläche beinhaltet 8 Pflegezimmer, 3 B der, 1 WC, Küche und Nebenräume.
- Die Wohnung im Obergeschoss mit ca. 116 m<sup>2</sup> Wohnfläche beeinhaltet 4 Zimmer, Küche, Badezimmer und einen großen Balkon
- Das Untergeschoss mit ca. 228 m<sup>2</sup> Nutzfläche beinhaltet Gymnastikraum, Küche, Waschküche, Heizungsraum, diverser Kellerräume.
- Zusätzlich befindet sich eine große Ausbaureserve im DG. Das Grundstück kann weiter bebaut werden.

#### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## **Sonstiges**

Makler sind nicht gewünscht, es sei denn Sie haben einen reellen Käufer der Interesse hat und vor Ort zu einem Besichtigungstermin anwesend ist.

## **Lage**

Lindlar ist eine Gemeinde im Westen des Oberbergischen Kreises in Nordrhein-Westfalen, etwa 30 Kilometer östlich von Köln gelegen. Die Gemeinde mit ca. 22.000 Einwohnern erstreckt sich von Hohkeppel und Schmitzhöhe im Südwesten bis Hartegasse und Breun im Nordosten. Der Hauptort Lindlar hat sich im Laufe der letzten Jahrzehnte immer weiter ausgedehnt. Das Gebiet reicht nun vom Falkenhof und Oberheiligenhoven im Westen über Altenlinde und Schwarzenbach im Norden, Pinnappel und Weyer im Osten bis nach Schümmerich und Altenrath im Süden. Nachbarstädte sind Gummersbach, Wipperfürth, und Overath, die Nachbargemeinden sind Engelskirchen, Marienheide und Kürten. Lindlar verfügt über ein Kulturzentrum mit über 800 Plätzen, in dem regelmäßig Theater und Musikveranstaltungen stattfinden.

Die Gemeinde bezeichnet sich selbst als Tourismusgemeinde und sieht sich als Ferien- und Freizeitort. Regelmäßig finden Trödelmärkte, Kunsthandwerkermärkte, Bauernmärkte im Bergischen Freilichtmuseum

sowie ein Weihnachtsmarkt statt. Nicht weit vom Ort liegt das LVR-Freilichtmuseum Lindlar. In Lindlar befinden sich sechs Grundschulen in verschiedenen Dörfern. Als weiterführende Schulen bestehen eine Hauptschule, eine Realschule, ein Gymnasium sowie eine Sonderschule für Lernbehinderte und E-Schüler. Haupt- und Realschule sind in einem Schulzentrum untergebracht und unweit davon das 1997 gegründete Gymnasium. Die nächste berufsbildende Einrichtung befindet sich in Wipperfürth, Gummersbach oder Bergisch Gladbach.

Lindlar verfügt, als eine der wenigen Gemeinden, über einen eigenen Freizeitpark. Er grenzt direkt an den Schlosspark des Schloss Heiligenhoven und an das Lindlarer Kulturzentrum. Die Gemeinde verfügt über sieben Sportplätze, ein Stadion mit Rasenplatz sowie eines mit Kunstrasen und Tartanbahn, die 2008 gründlich modernisiert wurde, sieben Turnhallen, darunter zwei große Dreifachturnhallen und eine Gymnastikhalle, zudem gibt es oberhalb des Sportplatzes eine vom Verein selbstständig eingerichtete Bogenschießanlage und vier Tennisplätze.

Außerdem findet sich in Lindlar ein Hallenbad mit großer Wasserrutsche, Wellnessbereich und Liege- und Sportwiese, Reitplätze, eine Golfanlage, mehrere Schießstände und Kegelbahnen. Auf dem Flugplatz Lindlar kann Segelflugsport betrieben werden. Lindlar verfügt über ein

rund 200 km langes gekennzeichnetes Rundwanderwegenetz. Ein Teil der Straßen verfügt über separate Radwege. Radfahrer nutzen vor allem die Forst- und Landwirtschaftswege.

An das Autobahnnetz ist Lindlar über die Bundesautobahn A4 (Köln–Olpe) angeschlossen.

Am günstigsten ist die Benutzung der Anschlussstelle Engelskirchen oder Overath–Untereschbach. Der nächste in Betrieb befindliche Bahnhof liegt in Engelskirchen an der Oberbergischen Bahn von Köln nach Lüdenscheid. Es gibt in Lindlar drei Industriegebiete: Klause, sowie Hommerich und Kaiserau.

Das zu verkaufende Haus steht im Ortsteil Remshagen. Dieser liegt ca. 3,5 km östlich vom Zentrum der Stadt Lindlar. Die ruhig gelegene Ortschaft (ca. 380 Einwohner) ist im wesentlichen von einer Wohnbebauung mit frei stehenden Einzelhäusern geprägt. Im benachbarten Lindlar finden Sie alle wichtigen Versorgungsleistungen (Ärzte, Banken etc.) sowie Einkaufsmöglichkeiten. Über die nächste Autobahnauffahrt in ca. 4 km (A4: Köln–Olpe) haben Sie eine hervorragende Verkehrsanbindung. Damit liegt die Stadt Köln mit einer Strecke von ca. 30-35 km bzw. einer Fahrzeit von ca. 30 Minuten noch im attraktiven Einzugsgebiet.

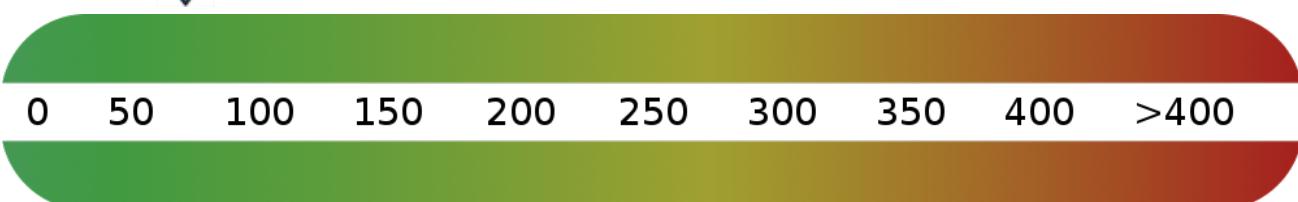
In Lindlar-Engelskirchen (ca. 3km südlich) befindet sich der nächste Bahnhof (Strecke Köln–Lüdenscheid). In Remshagen gibt es verschiedene Busanbindungen in Richtung Lindlar, Engelskirchen (Bf), Gummersbach und weitere Nachbarorte.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	73,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

