

# Exposé

**Mehrfamilienhaus in Waldbröl**

**Renditeobjekt , 2 Objekte**



**Objekt-Nr. OM-419599**

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **1.800.000 €**

Ansprechpartner:  
Petra Bohlmann

51545 Waldbröl  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1974	Garagen	10
Energieträger	Öl	Heizung	Sonstiges
Übernahme	Nach Vereinbarung	Nettomiete Soll	106.660
Zustand	gepflegt	Nettomiete Ist	106.660
Gesamtfläche	1.398,00 m <sup>2</sup>	Anzahl Einheiten	24

# **Exposé - Beschreibung**

## **Objektbeschreibung**

Wir verkaufen aus Familienbesitz 2 Mehrfamilienhäuser in Waldbröl.

Objekt 1 :

MFHS 15 Appartements und 2 große Wohnungen im DG.

1971 vom jetzigen Eigentümer selbst erbaut.

Im Jahr 2000 wurde es renoviert und der Dachausbau vorgenommen.

Wohnfläche gesamt: 835 qm ( je App.= 41,54 qm plus 2 DG Wohnungen

Grundstück 1400 qm insgesamt mit Objekt № 2

10 Garagen - renoviert 2022

Alle Wohnungen und Garagen sind vermietet.

Objekt 2:

MFHS 7 Wohneinheiten 84-87 qm

1972 vom jetzigen Eigentümer gebaut

2023 wurden alle Fenster erneuert

Wohnfläche gesamt 563 qm

Grundstück 1400 qm insgesamt mit Objekt № 1

Alle Wohnungen sind vermietet.

## **Ausstattung**

Objekt 1 = Ausstattung gut

Holztüren

Fenster: Kunststoff Doppelverglasung

Rolläden

Treppenhaus massiv

Badezimmer mit Dusche

Ölheizung

WW-Versorgung: Elektro

Vollunterkellerung

Erdgeschoss

Obergeschoss

Dachgeschoss ausgebaut

Objekt 2:

Holztüren

Fenster: Kunststoff Isolierverglasung

Rolläden

Treppenhaus massiv

Badezimmer mit Einbauwanne

Ölheizung

WW-Versorgung: Elektro

Vollunterkellerung

Erdgeschoss

Obergeschoss

Dachgeschoss ausgebaut

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad

## **Sonstiges**

Kontakte von Maklern unerwünscht !

Weiter Informationen gerne per Mail.

## **Lage**

Objekt und Lage

Die Immobilien am B..... № 2 und № 6 bieten hervorragende Voraussetzungen für komfortables Wohnen in Waldbröl: in ruhiger, gepflegter Wohnlage, eingebettet in ein grünes Umfeld, aber doch mit allen Vorteilen einer Kleinstadt. Die Straßenführung und Bebauung versprechen Privatsphäre und eine familienfreundliche Atmosphäre.

Umgebung & Nahversorgung

- Waldbröl verfügt über eine besonders gute Einzelhandelsinfrastruktur – von der wunderschönen Altstadt über den zentralen Marktplatz bis zur belebten Kaiserstraße. Hier finden Sie Geschäfte für den täglichen Bedarf, Spezialgeschäfte sowie gastronomische Angebote.

- Supermärkte wie REWE, Anbieter aus Non-Food-Bereich und weitere Einzelhändler sind in der Nähe und damit fußläufig oder mit wenigen Fahrminuten erreichbar.

- Für medizinische Versorgung steht das Kreiskrankenhaus Waldbröl zur Verfügung, das mit 320 Betten (vollstationär) ausgestattet ist und acht Fachabteilungen betreibt.

- Zusätzlich existiert das Medizinische Versorgungszentrum „Haus der Gesundheit“ in der Brölstraße, welches verschiedene Fachrichtungen abdeckt, darunter Innere Medizin, Orthopädie und Physiotherapie.

Bildung, Kitas & Schulen

- Die Stadt Waldbröl bietet mehrere Kindertagesstätten und familienfreundliche Betreuungseinrichtungen. Beispiele sind die evangelische Kita „Wassertropfen“, das Familienzentrum Sonnenstrahl sowie die St. Michael Kita.

- Auch für schulische Bildung ist gesorgt: Es gibt drei Grundschulen – z. B. in Hermesdorf, Isengarten und Wiedenhof –, sowie weiterführende Schulen wie Realschule, Gesamtschule und das Hollenberg-Gymnasium.

- Ganztags- und Nachmittagsbetreuungsangebote sind vorhanden, z. B. in verschiedenen Grundschulen und über das offene Ganztagschul-System.

Spielplätze & Freizeit / Erholungsangebote

- In der unmittelbaren Umgebung stehen mehrere Spielplätze zur Verfügung, z. B. der Spielplatz im Junkerweg, der Spielplatz am Panarbora Baumwipfelpfad sowie der Spielplatz Oststraße.
- Der Baumwipfelpfad Panarbora ist ein besonderes Highlight: Erlebnisstationen, Naturlehrpfade und ein spannender Ausblick machen ihn zu einem idealen Ausflugsziel.
- Für Fitness und Aktivitäten drinnen gibt es z. B. das Fit & Fun Waldbröl, ein Studio mit vielfältigen Kursangeboten und Wellnessmöglichkeiten.
- Wander- und Radwege in und um Waldbröl laden zu Erholung in der Natur ein; ebenso sind Veranstaltungen und Freizeitprogramme für Familien gut ausgeprägt.

#### Fazit

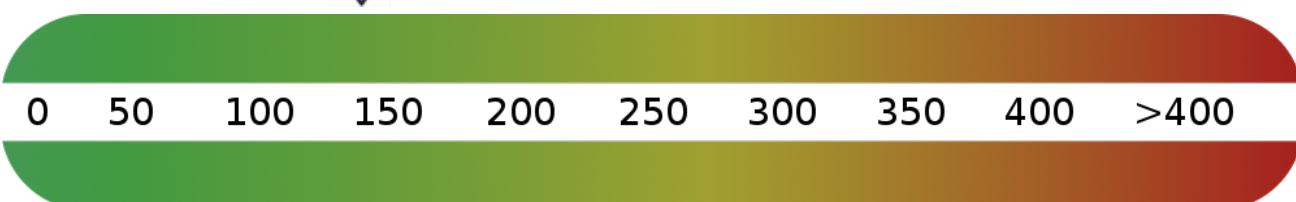
Die Objekte am B..... № 2 und № 6 verbinden ländliche Ruhe mit städtischer Infrastruktur: ideal für Familien, für Berufstätige und für alle, die Wert auf eine ausgewogene Lebensqualität legen. Kurze Wege zu Einkauf, Betreuung und medizinischer Versorgung sowie reichlich Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten runden das Gesamtbild ab.

#### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	141,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Objekt 2 Seite

# Exposé - Galerie



Objekt 2 Rückseite



Objekt 2 Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Objekt 2 - neue Fenster



Objekt 1/1

# Exposé - Galerie



Objekt 1 Rückseite



Objekt 1 Seitenansicht

# Exposé - Galerie



Objekt 1 Eingangstür



Garagenansicht

# Exposé - Galerie



restlichen Garagen



Straßenansicht

# Exposé - Galerie

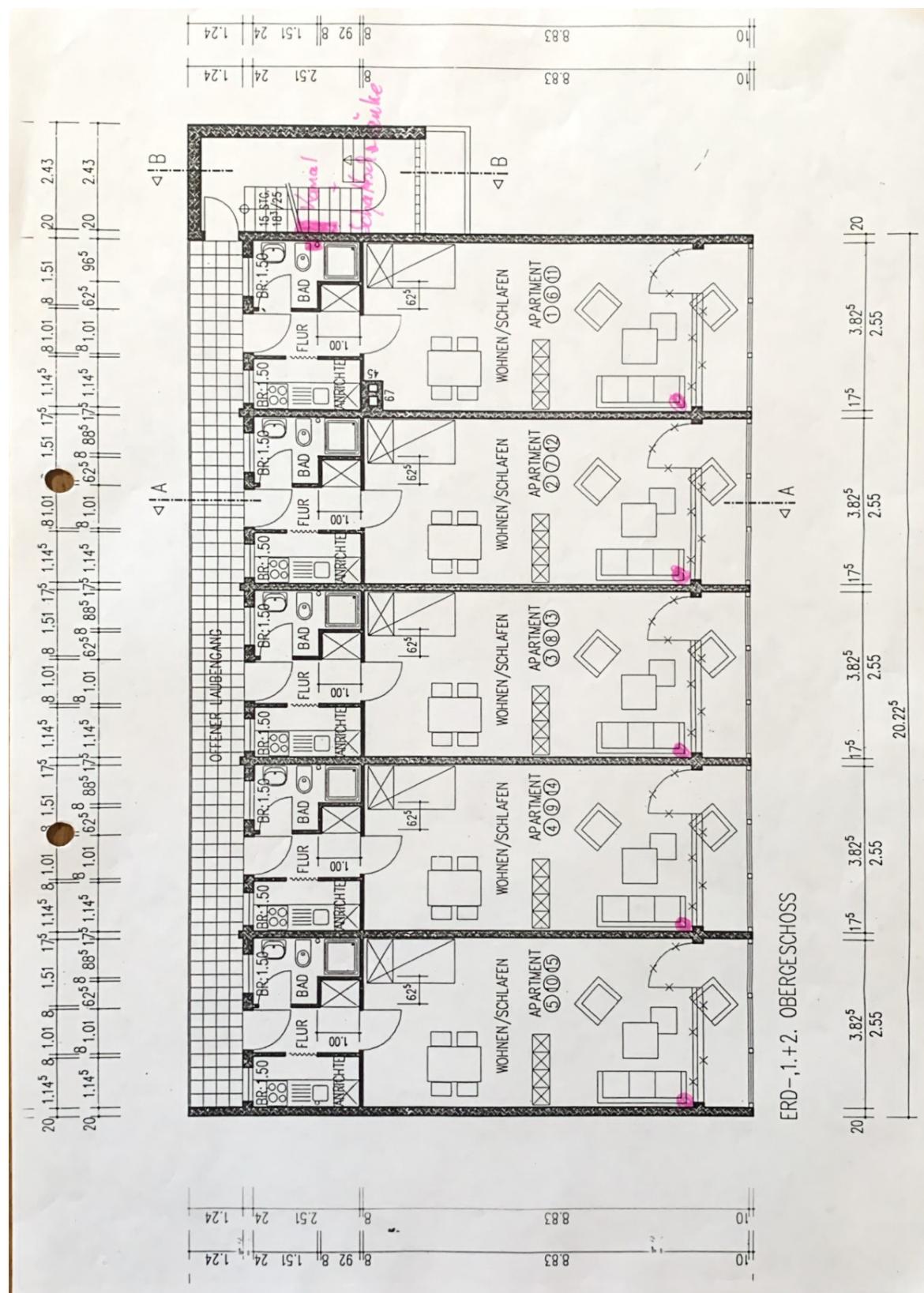


Ausicht Umgebung

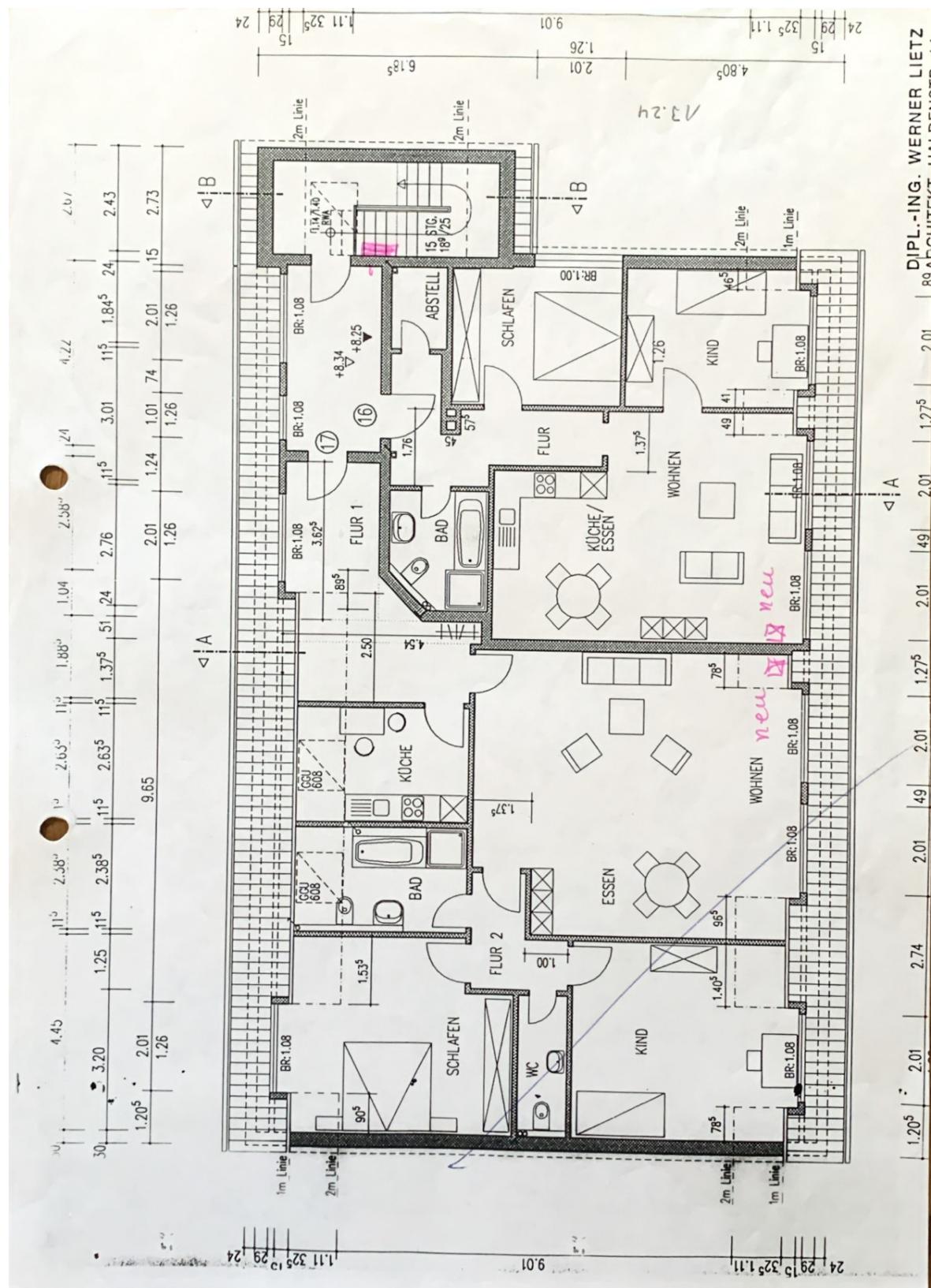


Aussicht Umgebung

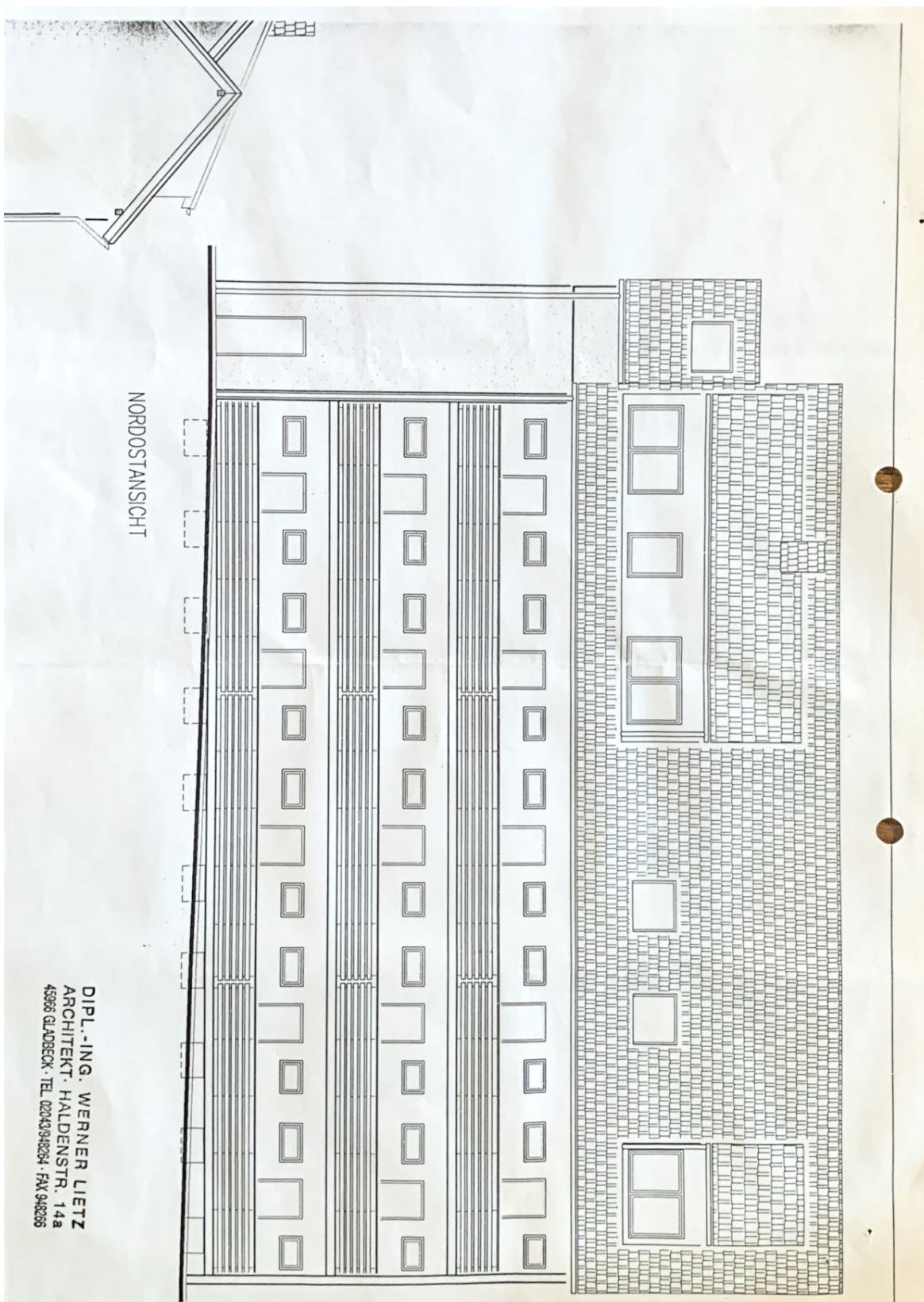
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

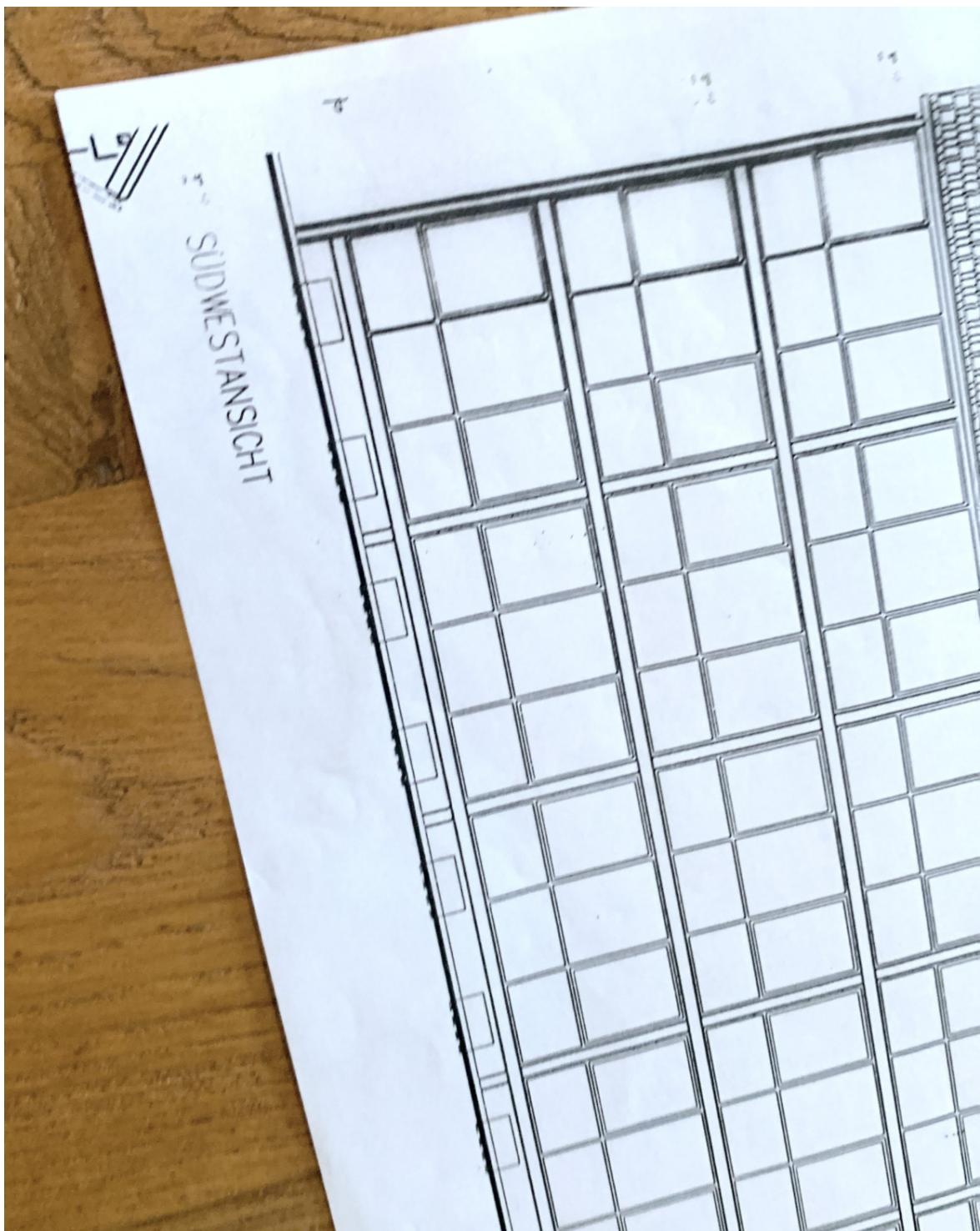


# Exposé - Grundrisse

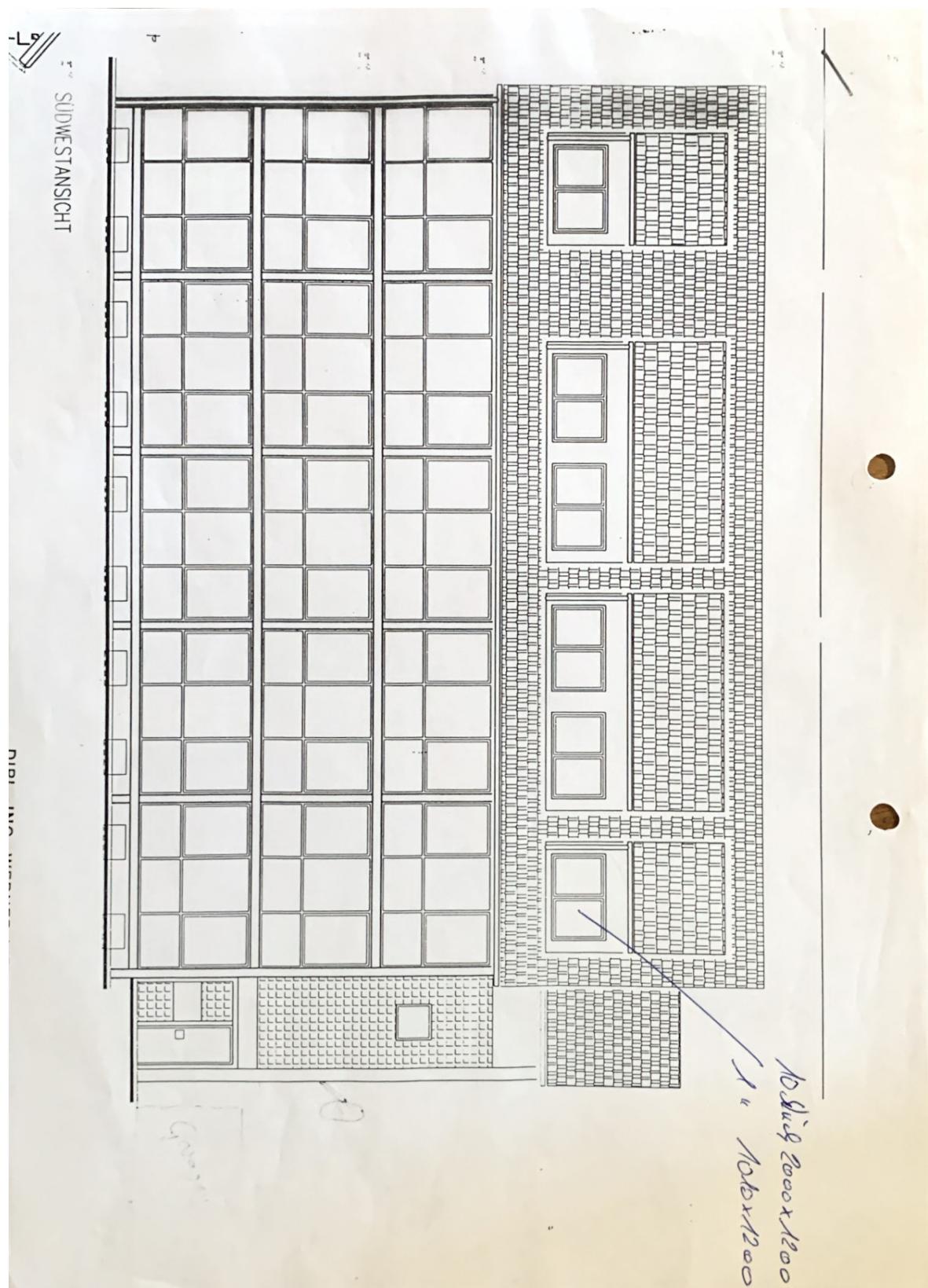


DIPLO.-ING. WERNER LIETZ  
ARCHITEKT. HALDENSTR. 14a  
45966 GLADBECK. TEL. 02043/948264. FAX 948266

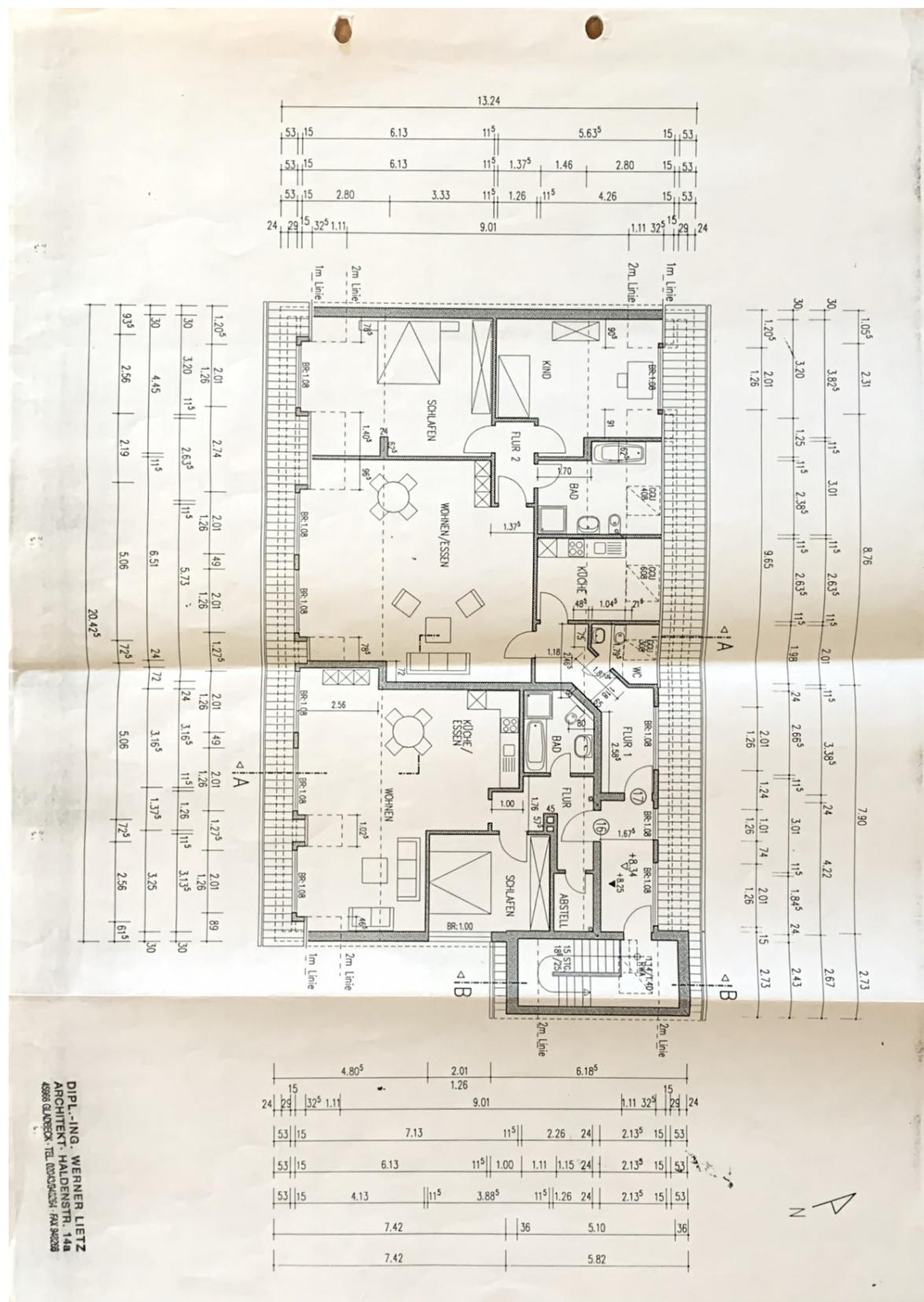
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



DIPLO.-ING. WERNER LIETZ  
ARCHITEKT - HALDENSTR. 14a  
4899 GLADBECK TEL. (0234) 654-1402

# Exposé - Grundrisse

