

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 ²	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 Ganztagsschul-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

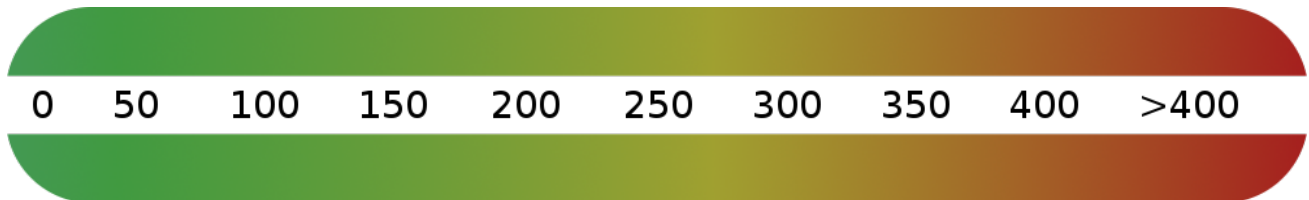
Die Objekte am B..... № 2 und № 6 verbinden ländliche Ruhe mit städtischer Infrastruktur: ideal für Familien, für Berufstätige und für alle, die Wert auf eine ausgewogene Lebensqualität legen. Kurze Wege zu Einkauf, Betreuung und medizinischer Versorgung sowie reichlich Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten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

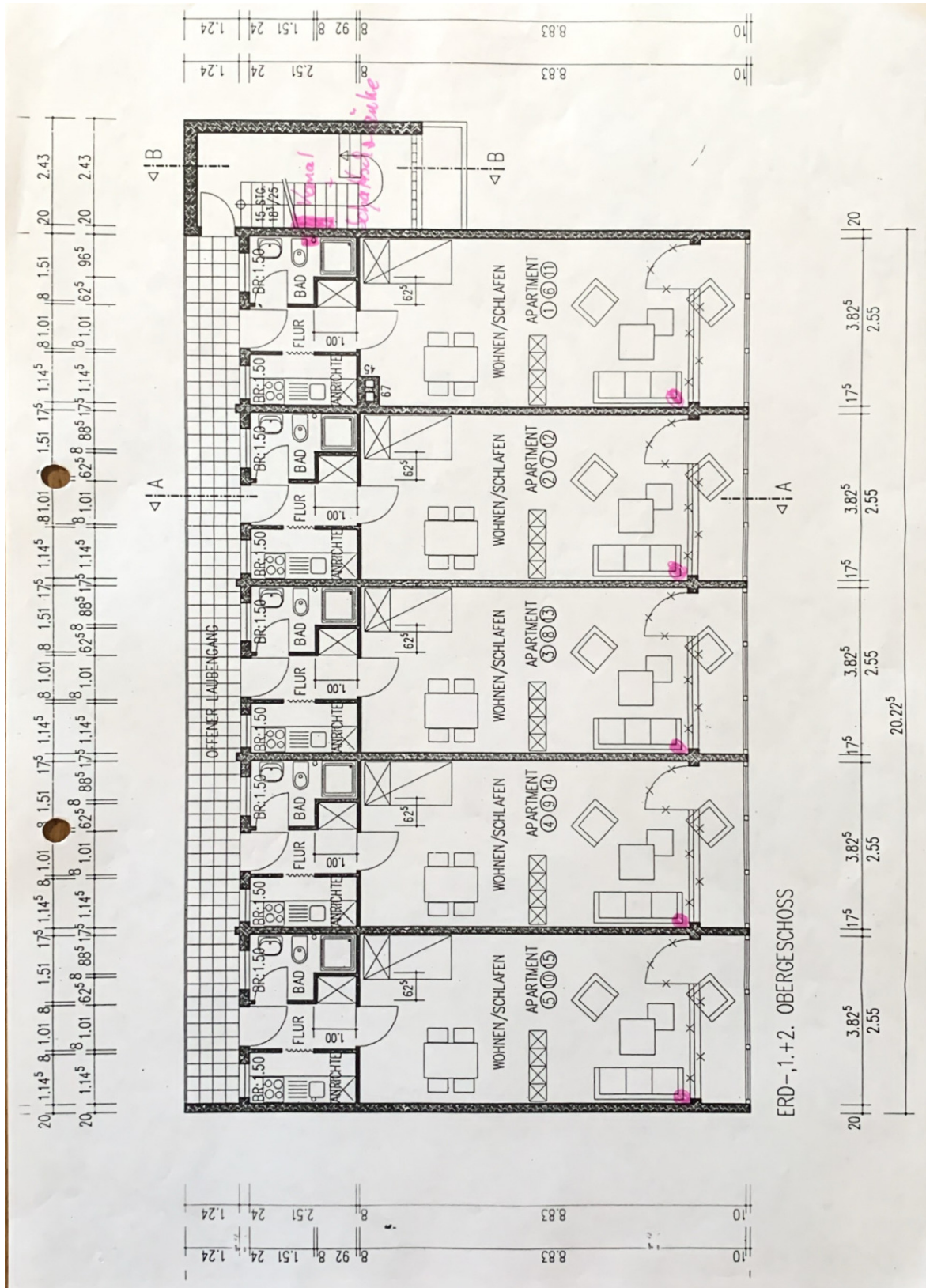


Aussicht Umgebung

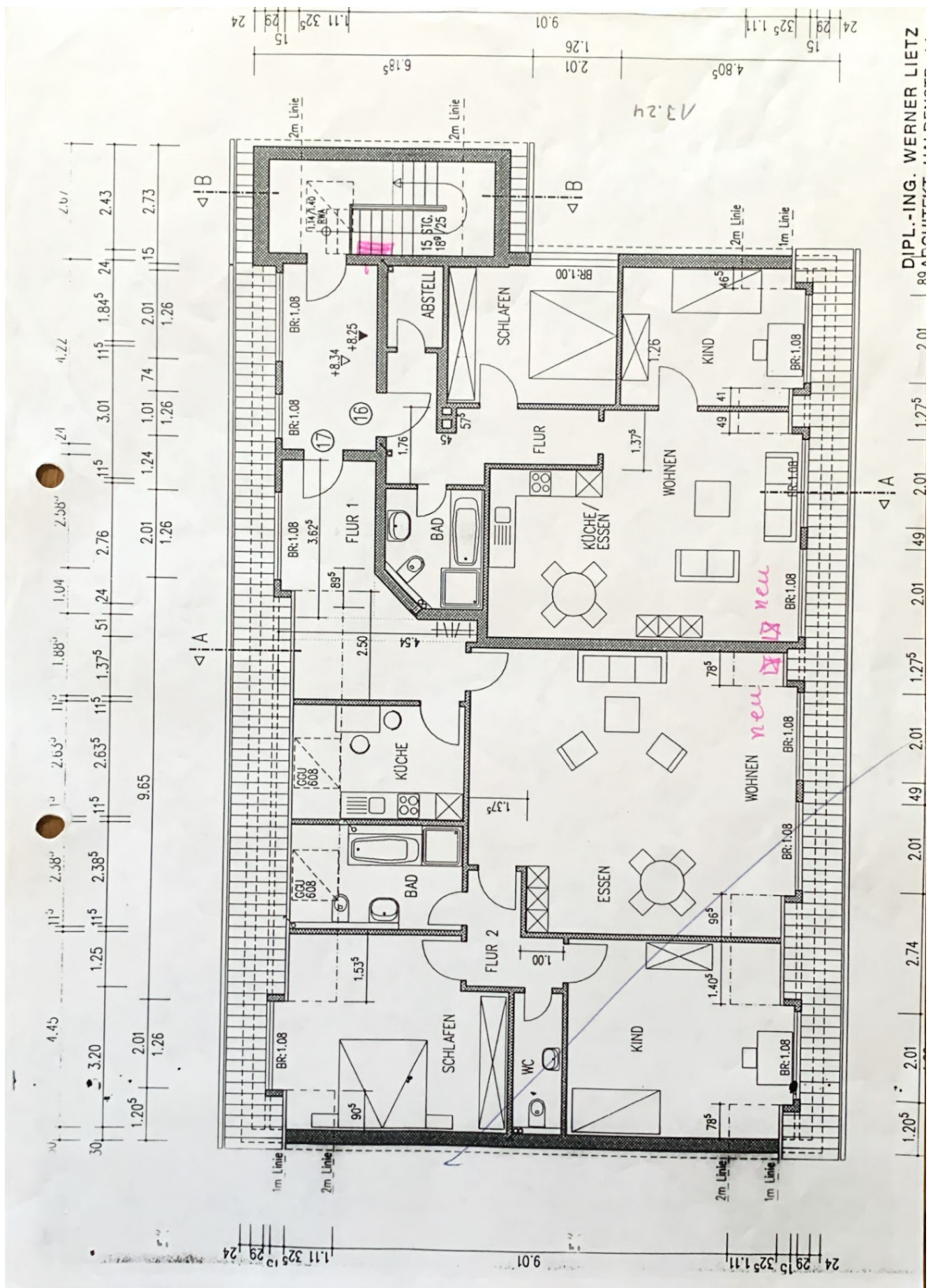


Aussicht Umgebung

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



DIPLOM-ING. WERNER LIETZ

2.01

1.775

2.01

49

1.275

2.01

49

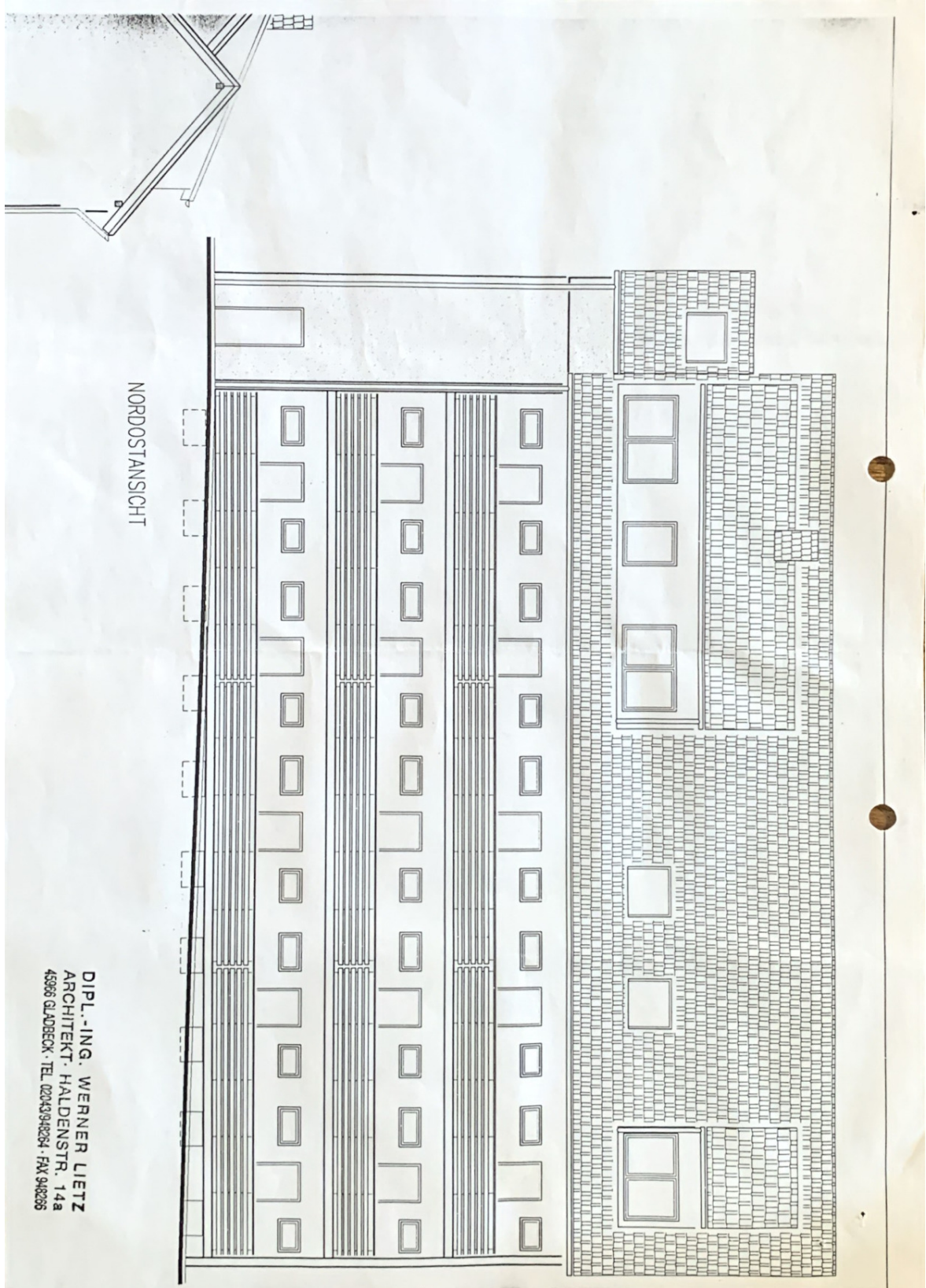
2.01

2.74

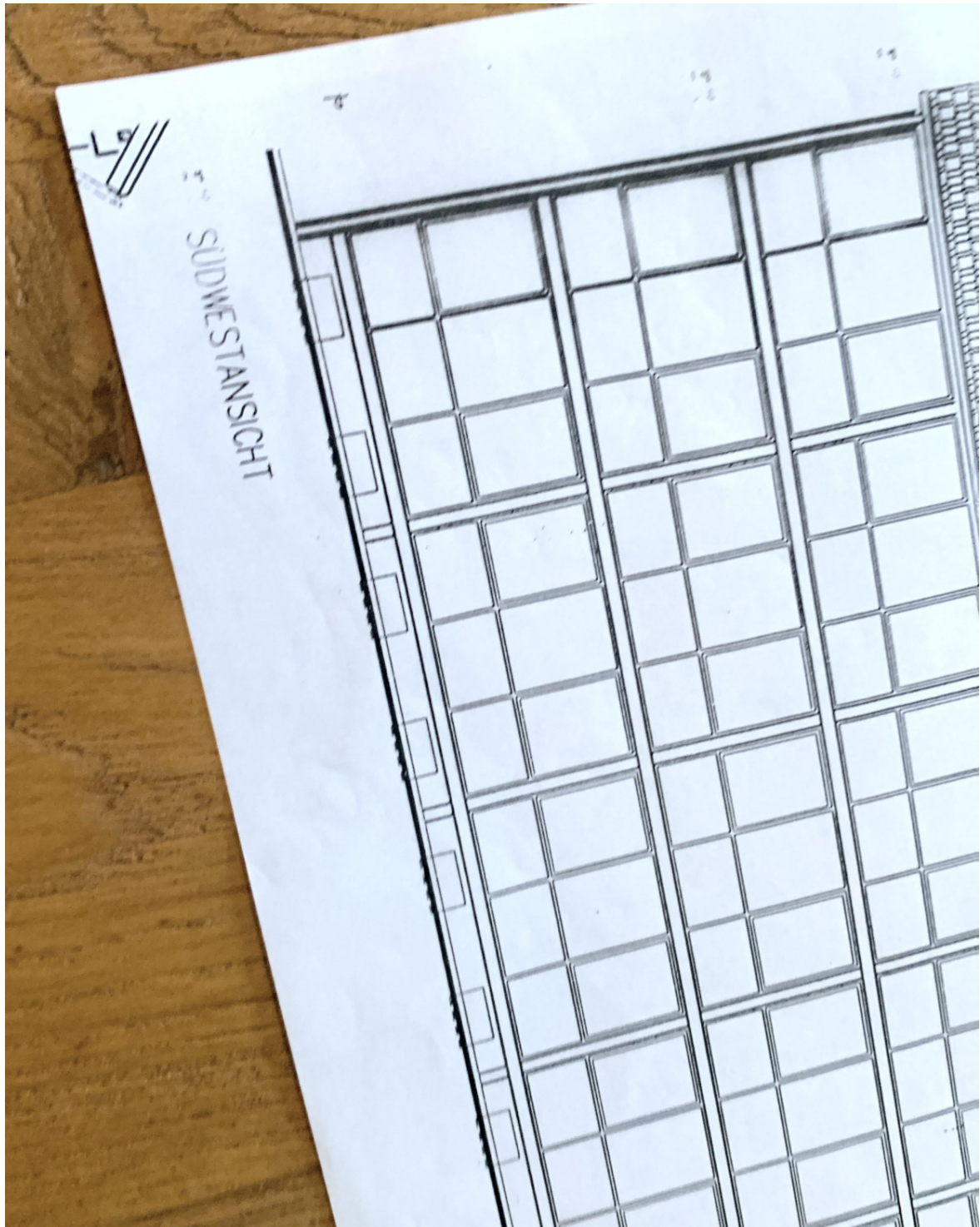
2.01

1.205

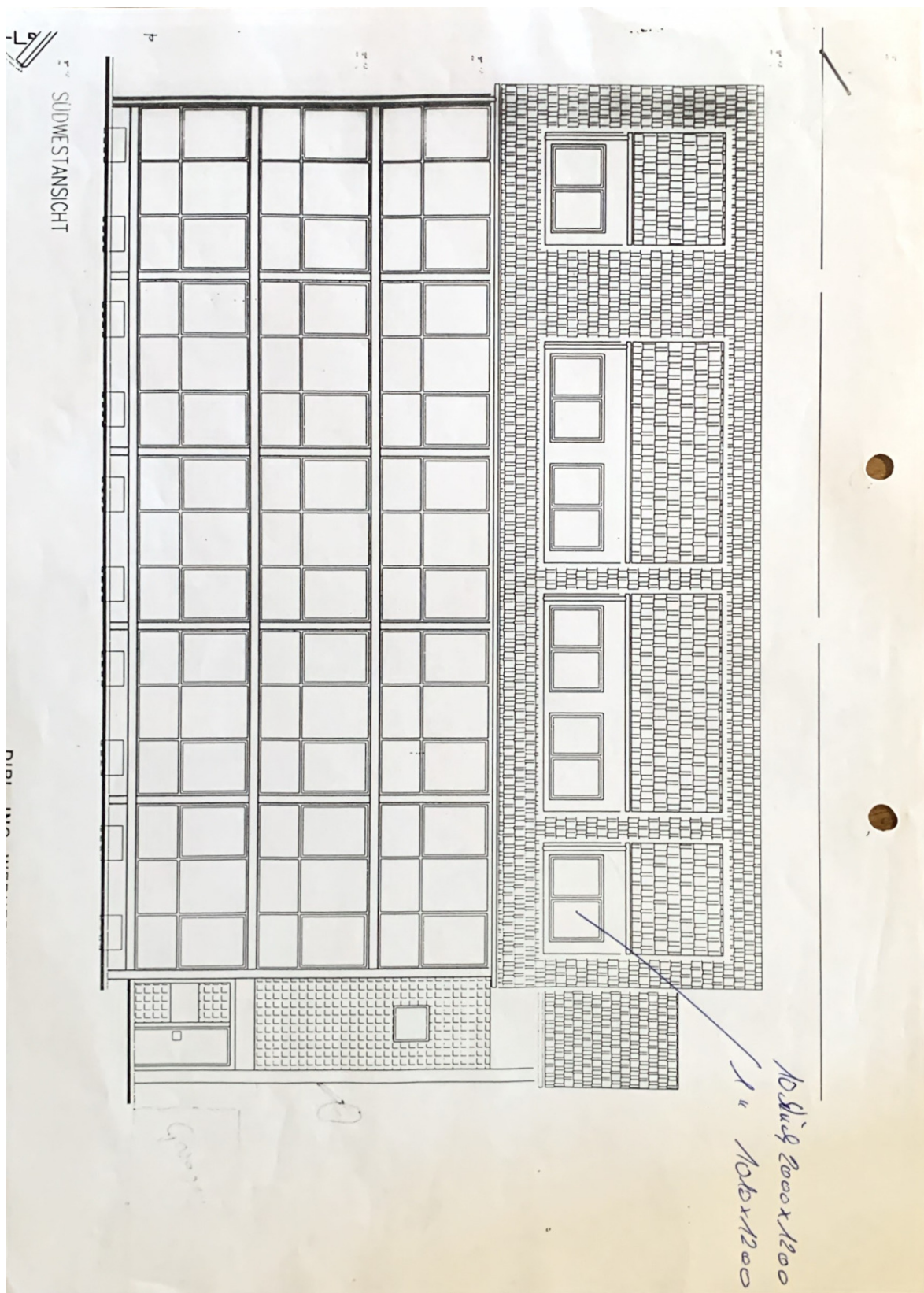
Exposé - Grundrisse



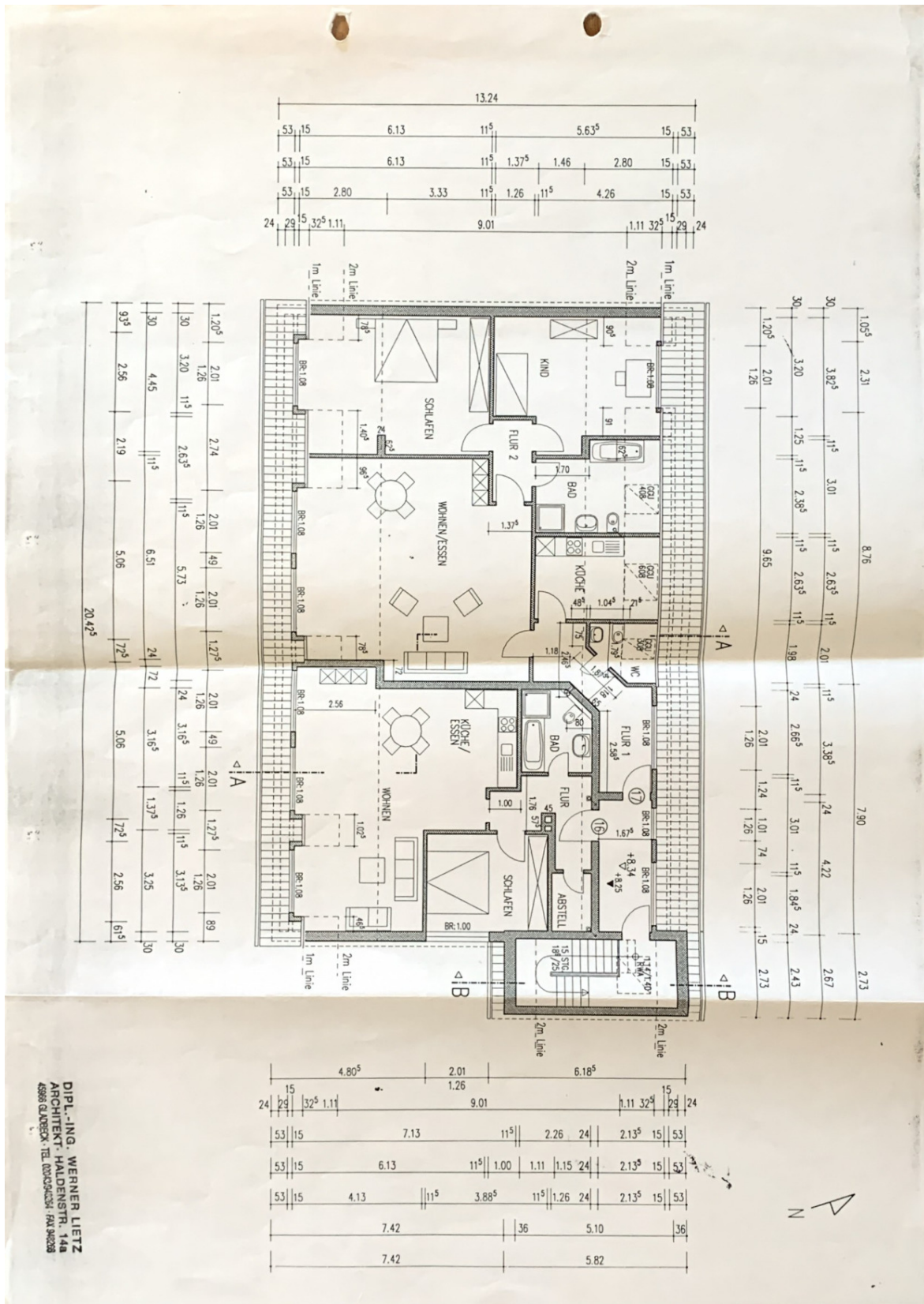
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



DIPL.-ING. WERNER LIETZ
 ARCHITEKT - HALDENSTR. 14A
 45896 GUMMERSBACH - FAX 02023

Exposé - Grundrisse

