

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Wilnsdorf

### Kapitalanlage mit Qualität – Energetisch (B) modernisiertes Dreifamilienhaus in Wilnsdorf-Obersdorf



Objekt-Nr. OM-431955

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **689.000 €**

Ansprechpartner:  
Stefan Schuster

Glück-Auf-Str. 3  
57234 Wilnsdorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1977	Garagen	1
Grundstücksfläche	547,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Etagen	3	Heizung	Zentralheizung
Wohnfläche	313,00 m <sup>2</sup>	Nettomiete Soll	37.242
Energieträger	Gas	Nettomiete Ist	33.600
Übernahme	Nach Vereinbarung	X-fache Mieteinn.	20,50
Modernisierung Jahr	2025	BK umgelegt	7.907 €
Zustand	saniert	Nicht umlegbare BK	269 €
Gesamtfläche	313,00 m <sup>2</sup>	Anzahl Einheiten	3
Sonstige Flächen	43,00 m <sup>2</sup>		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses attraktive und architektonisch ansprechende Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten aus dem Jahr 1977 überzeugt durch seine moderne Bauweise, eine hochwertige Ausstattung sowie ein gepflegtes Gesamtbild. Die Immobilie präsentiert sich mit klaren Linien, einer zeitlosen Putzfassade und stilvollen Glasbalkonen, die dem Gebäude ein modernes und zugleich elegantes Erscheinungsbild verleihen.

Die Immobilie wurde umfassend energetisch modernisiert und erreicht die Energieeffizienzklasse B. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Gas-Brennwerttherme mit zentralem Warmwasserspeicher. Dreifachverglaste Kunststofffenster mit Raffstores sorgen für sehr guten Wärme- und Sonnenschutz.

Zusätzlich wurde die Gebäudehülle optimiert: 12 cm Steinwolldämmung an der Fassade, Dämmung von Kellerwänden und Bodenplatte (10 cm) sowie gedämmte Balkone reduzieren Wärmeverluste und steigern den Wohnkomfort nachhaltig.

Die Balkone wurden ebenfalls vollständig überarbeitet. Neben der Erneuerung von Balkongeländern und Balkonbelägen wurden diese auch durch eine Dämmung energetisch optimiert und präsentieren sich in einem modernen und wertigen Zustand.

Ein besonderes Augenmerk wurde zudem auf die Gestaltung der Außenbereiche gelegt: Die Außenanlage wurde neu angelegt, und die Hofeinfahrt fachgerecht neu gepflastert, wodurch ein sehr gepflegter Gesamteindruck entsteht und eine komfortable Zufahrt gewährleistet ist. Die letzten Restarbeiten zur finalen Fertigstellung finden gerade noch statt.

Auch die Nutzflächen wurden aufgewertet. So wurde der Kellerbereich sowie die Garage gefliest und teilweise neu verputzt, was für eine saubere, langlebige und pflegeleichte Ausführung sorgt.

Die Dachdeckung selbst wurde bislang noch nicht erneuert, jedoch wichtige Teilbereiche instandgesetzt. In diesem Zusammenhang wurden bereits die Regenrinnen- und Fallrohre, sowie die Dachflächenfenster ausgetauscht, sodass auch hier und auf einen zeitgemäßen Stand gebracht wurden.

Die aktuelle Jahreskaltmiete beträgt 33.600€,

wobei die perspektivisch mögliche Jahresmiete bei rund 37.000€ liegt.

Insgesamt handelt es sich um eine moderne und gepflegte Immobilie mit nachhaltigem Vermietungspotenzial, die sowohl durch ihre hochwertige Bauausführung als auch durch ihre attraktive Gestaltung überzeugt.

## Ausstattung

Die Untergeschosswohnung verfügt über eine ansprechend gestaltete Terrasse mit direktem Zugang zum liebevoll angelegten Garten, der den Bewohnern einen hohen Freizeit- und Erholungswert bietet.

Die oberen Wohneinheiten profitieren von großzügigen nach Südwesten ausgerichteten Balkonen, die zusätzlichen Wohnkomfort im Freien ermöglichen.

Die Innenräume zeichnen sich durch helle, lichtdurchflutete Grundrisse und eine hochwertige Ausstattungsqualität aus. Große Fensterflächen sorgen für ein angenehmes Wohnambiente und schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Die Fenster im Wohnbereich verfügen über elektrische Raffstoreanlagen der Firma Roma. Die Schlafräume sind mit elektrischen Alu Rollläden ausgestattet.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bietet viel Platz und überzeugt durch eine moderne, freundliche Atmosphäre. Hochwertige Bodenbeläge in Parkett und Feinsteinzeug, sowie geschmackvolle Ausstattungsdetails unterstreichen den gepflegten Charakter der Immobilie. Die Erdgeschosswohnung verfügt zudem zusätzlich über eine Fußbodenheizung im Wohn-Esszimmer.

Im Rahmen der Kernsanierung des Objektes über die letzten Jahre wurde jeder Wohnungsgrundriss optimiert und auf einen zeitgemäßen Stand gebracht. So ergibt sich eine durchdachte Raumaufteilung mit großzügigen Wohn- und Essbereichen, angeschlossener Küche, moderne Badezimmer, Gäste-WC sowie gut geschnittene Schlafzimmer, wodurch eine optimale Vermietbarkeit für unterschiedliche Zielgruppen gewährleistet ist.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage im Ortsteil Obersdorf der Gemeinde Wilnsdorf, im südlichen Teil von Nordrhein-Westfalen. Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung, viel Grün und einer angenehmen, familienfreundlichen Nachbarschaft.

Obersdorf bietet eine gute lokale Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergarten sowie gastronomischen Angeboten im näheren Umfeld. Weitere umfassende Versorgungs-, Bildungs- und Freizeitangebote befinden sich im nur wenige Fahrminuten entfernten Zentrum von Siegen, das als regionales Oberzentrum eine hohe Lebensqualität und zahlreiche Arbeitsplätze bietet.

Die Verkehrsanbindung ist als sehr gut zu bezeichnen: Über die nahegelegenen Anschlussstellen der Autobahn A45 sind sowohl die Ballungsräume Rhein-Main als auch Dortmund und das Ruhrgebiet zügig erreichbar. Zudem bestehen gute Busverbindungen in die umliegenden Ortsteile und nach Siegen.

Der hohe Wohn- und Freizeitwert wird insbesondere durch die naturnahe Lage am Rand des Rothaargebirge unterstrichen, welches vielfältige Möglichkeiten für Erholung, Sport und Freizeitaktivitäten bietet.

Insgesamt handelt es sich um eine attraktive Wohnlage, die ruhiges Wohnen im Grünen mit einer guten Anbindung und solider Infrastruktur kombiniert – ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	73,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



# Exposé - Galerie



Gartenanlage

# Exposé - Galerie



Neuer Gartenzaun 2025



Hausansicht Straßenseite

# Exposé - Galerie

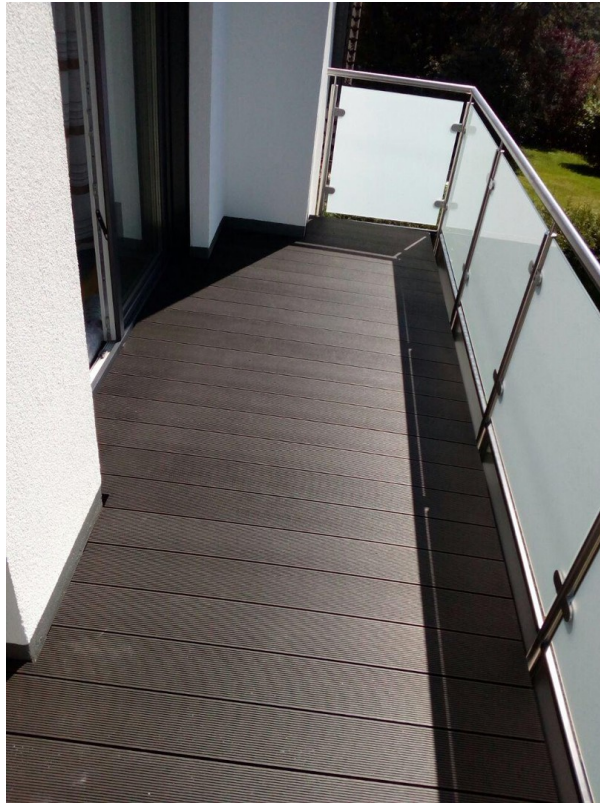


2 PKW Stellplätze



Garage

# Exposé - Galerie



Balkone



Heizungsanlage aus 2012

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Bad DG WHG



Wohnzimmer DG WHG

# Exposé - Galerie



Küche DG WHG



Flur EG WHG



Bad EG WHG

# Exposé - Galerie



Dusche EG WHG



Wohnen EG WHG

# Exposé - Galerie



Wohnen EG WHG



Gäste WC EG WHG



Flur UG WHG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer UG WHG



Schlafzimmer UG WHG



Wohnen UG WHG

# Exposé - Galerie



Wohnen UG WHG



Wohnen UG WHG

# Exposé - Galerie



Büro UG WHG

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom<sup>1</sup> 01.11.2020

---

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes**      Registriernummer: NW-2021-00374733      **3**

**Energieverbrauch**      Treibhausgasemissionen 17,66 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

↓

**Energieverbrauch dieses Gebäudes**  
73,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

↑

**80,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**  
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

**Energieverbrauch dieses Gebäudes** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]      73,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser**

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primärenergiefaktor <sup>3</sup>	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klimafaktor
von	bis						
01.01.2018	31.12.2018	Erdgas	1,10	27.788	5.558	22.230	1,04
01.01.2019	31.12.2019	Erdgas	1,10	25.960	5.192	20.768	1,01
01.01.2020	31.12.2020	Erdgas	1,10	25.708	5.142	20.566	1,05
□ weitere Einträge in Anlage							

**Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>**

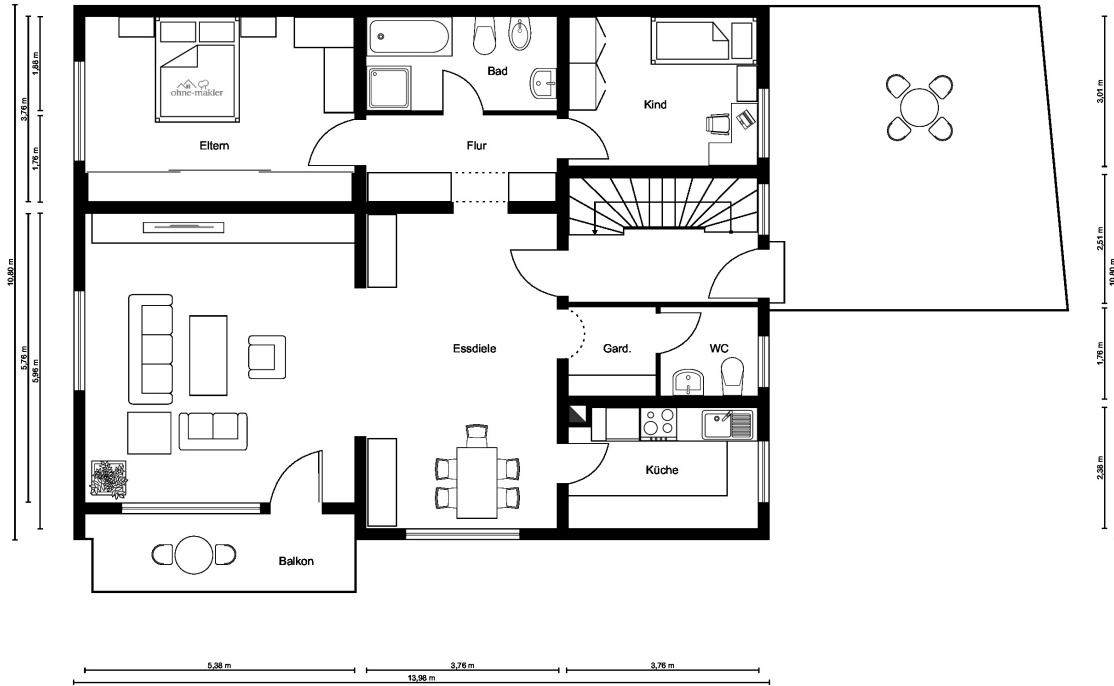
Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

**Erläuterungen zum Verfahren**

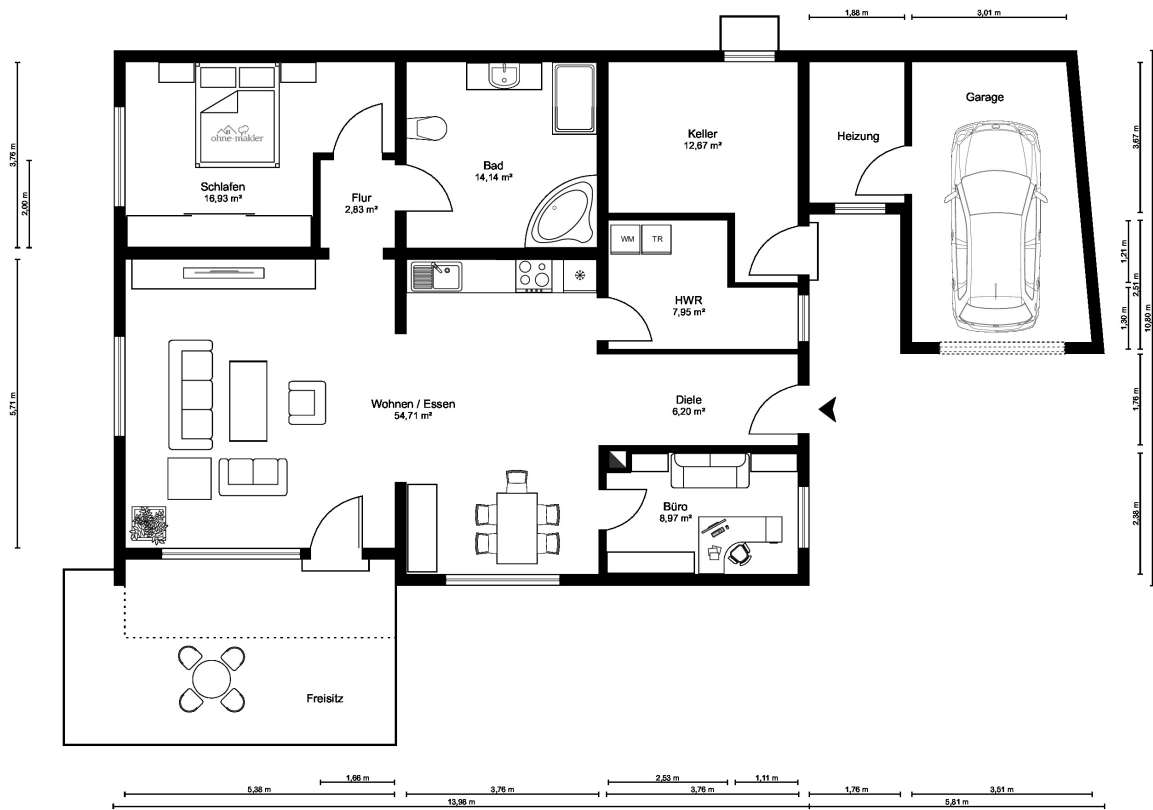
Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

## Energieausweis

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

