

Exposé

Mehrfamilienhaus in Rösrath

**Komplett vermietete Kapitalanlage im Herzen von 51503
Rösrath/Hoffnungsthal zu verkaufen!**



Objekt-Nr. OM-446611

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.399.999 €**

Ansprechpartner:
André Pickert

Bergische Landstraße 21
51503 Rösrath
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1999	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	469,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	12,00	Stellplätze	6
Wohnfläche	335,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Nutzfläche	126,00 m ²		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Komplett vermietete Kapitalanlage im Herzen von 51503 Rösrath/Hoffnungsthal zu verkaufen!

Das hier angebotene 6 Familienhaus wurde in den Jahren 1998 bis 1999 von dem Bauunternehmen Lindenberg – ein Garant für Top Qualität aus Hoffnungsthal - in massiver Bauweise errichtet. Der Keller besteht aus Beton – weiße Wanne -. Alle Gewerke wurden von ortsansässigen Handwerksbetrieben ausgeführt.

Was an diesem 6 Familienhaus sehr interessant ist: Das Haus besteht insgesamt aus 6 Wohnungen, die in Wohneigentum aufgeteilt sind. Jede Wohnung hat eine eigene Steuernummer und zu jeder Wohnung gehört ein eigener KFZ- Stellplatz!

Das hochwertig ausgestattete Haus befindet sich sowohl außen als auch innen in einem sehr gepflegten Zustand. Das Haus ist mit Kunststofffenstern mit Isolierverglasung und Rollläden ausgestattet. Die Treppenstufen im Treppenhaus wurden komplett aus Naturstein – Granit - erstellt und die Treppengeländer bestehen komplett aus Edelstahl. Ebenfalls bestehen die Geländer der 6 Balkone komplett aus Edelstahl.

Die gesamte Wohnfläche beträgt 335 m² und teilt sich über drei Etagen auf. Die gesamte Nutzfläche

beträgt ca. 126 m². Die Grundstücksgröße – mit Garten und Stellplätzen - beträgt 469 m² und ist sehr pflegeleicht!

Im Erdgeschoss befinden sich eine 57 m² Zweizimmerwohnung und eine 59 m² Zweizimmerwohnung. Beide Wohnungen sind hochwertig ausgestattet und haben einen Balkon. Im Badezimmer befinden sich eine Dusche und zusätzlich eine Badewanne. Beide Wohnungen haben im Keller einen separaten Kellerraum.

Im Obergeschoss befinden sich ebenfalls eine 57 m² Zweizimmerwohnung und eine 59 m² Zweizimmerwohnung. Beide Wohnungen sind hochwertig ausgestattet und haben einen Balkon. Im Badezimmer befinden sich eine Dusche und zusätzlich eine Badewanne. Beide Wohnungen haben im Keller einen separaten Kellerraum.

Im Dachgeschoss befinden sich eine 51 m² Zweizimmerwohnung und eine 52 m² Zweizimmerwohnung. Beide Wohnungen sind hochwertig ausgestattet und haben einen Balkon. Im Badezimmer befinden sich eine Dusche und zusätzlich eine Badewanne. Beide Wohnungen haben im Keller einen separaten Kellerraum.

Beheizt wird das Haus über eine Gaszentralheizung – erneuert in 2023 - . Energieausweis: 74,7 kWh/(m².a.). Die Warmwasserversorgung der einzelnen Wohnungen erfolgt über elektronische Durchlauferhitzer in den jeweiligen Wohnungen. Die monatlichen Nebenkosten der Wohnungen sind sehr niedrig.

Ausstattung Fliesenböden, Granit- und Parkettböden.

Vorteile dieses Hauses: Bei den heutigen Baukosten und Grundstückspreisen, könnte man dieses Haus zu diesem Preis - in dieser Form - nicht erstellen. Keine Bauzeit, direkte Einnahmen und keinen Ärger mit Handwerkern. Günstiger Energieverbrauch. Auch wenn diese Immobilie gebraucht ist, besteht die Möglichkeit der degressiven Abschreibung – bis zu 50 Jahre - .

Die Immobilie ist direkt vom Eigentümer, der auch Bauherr der Immobilie war.

Wer eine Immobilie zur Kapitalanlage erwirbt, entdeckt schnell mehr als nur die Mietrendite, sondern auch zusätzlich die steuerliche Abschreibung, die es noch erheblich interessanter macht. Die AfA (Absetzung für Abnutzung) ist das mächtigste Werkzeug für Vermieter, um die Steuerlast deutlich zu senken.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:
Balkon, Garten, Keller

Sonstiges

Die Netto Jahresmiete liegt momentan bei 48000€. Bereinigt um die Stellplätze entspricht dies 11,31€ pro m². Hier ist also viel Potential vorhanden.

Lage

Lage:

Das hier angebotene 6 Familienhaus befindet sich im Zentrum von Hoffnungsthal, eine der bevorzugten Wohnlagen der Stadt Rösrath. Die Nähe zu Köln macht Rösrath zu einem sehr beliebten Wohngebiet des Kölner Umlands. Rösrath hat einiges zu bieten und einen sehr hohen Freizeitwert. Das angrenzende Naturschutzgebiet Wahner Heide und der Königsforst laden zu zahlreichen Aktivitäten und Ausflügen ein und tragen zu einer sehr hohen Lebensqualität bei.

Banken, Kindergärten, Schulen, Ärzte, eine Apotheke, das Freibad und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Weiterführende Schulen, Sportzentren und Kulturstätten sind schnell erreichbar.

Verkehrsanbindung:

Hoffnungsthal hat einen eigenen Bahnhof, der Hoffnungsthal mit Köln, dem Bergischen Land und der Welt verbindet.

Zusätzlich bietet Rösrath sehr günstige Verkehrsanbindungen an und zwar: Die BAB – Anschlüsse A3 (Köln – Frankfurt) und die A4 (Olpe – Köln), somit sind der Kölner Innenstadtbereich (18 km) und der Flughafen Köln/Bonn in kurzer Zeit erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	74,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



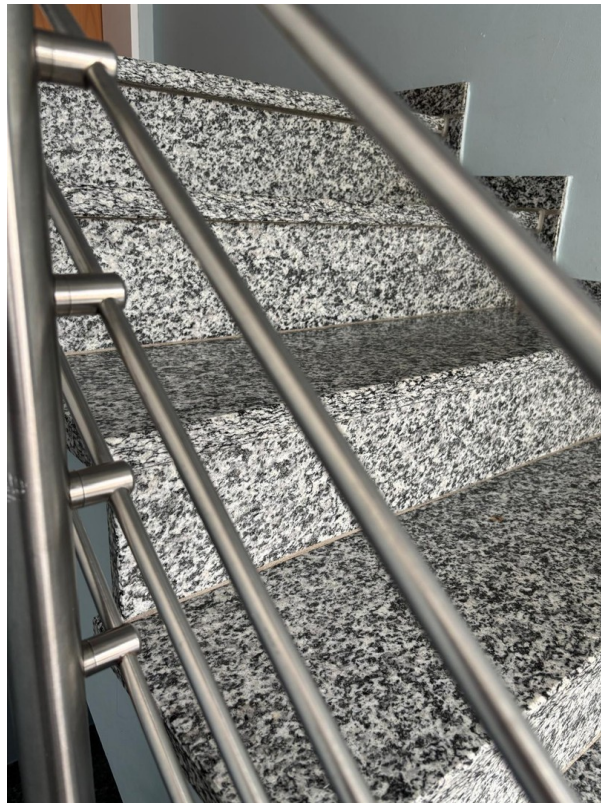
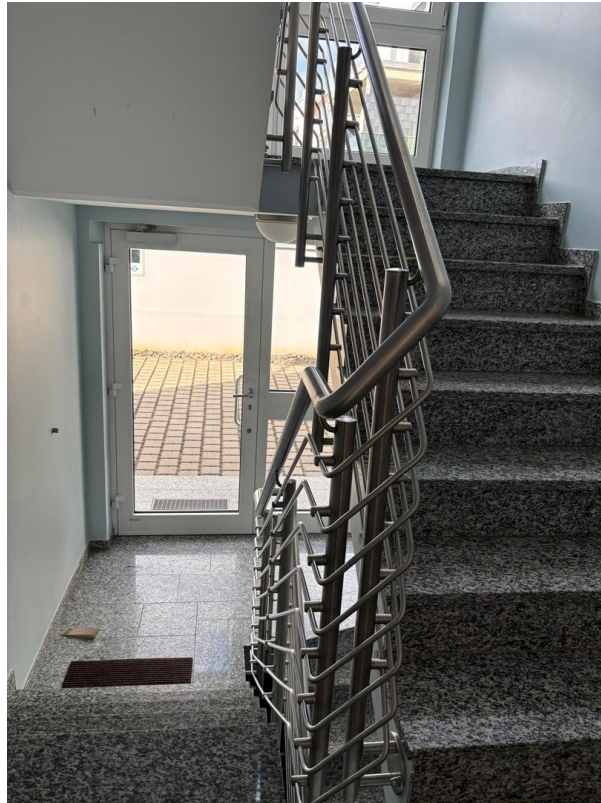
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



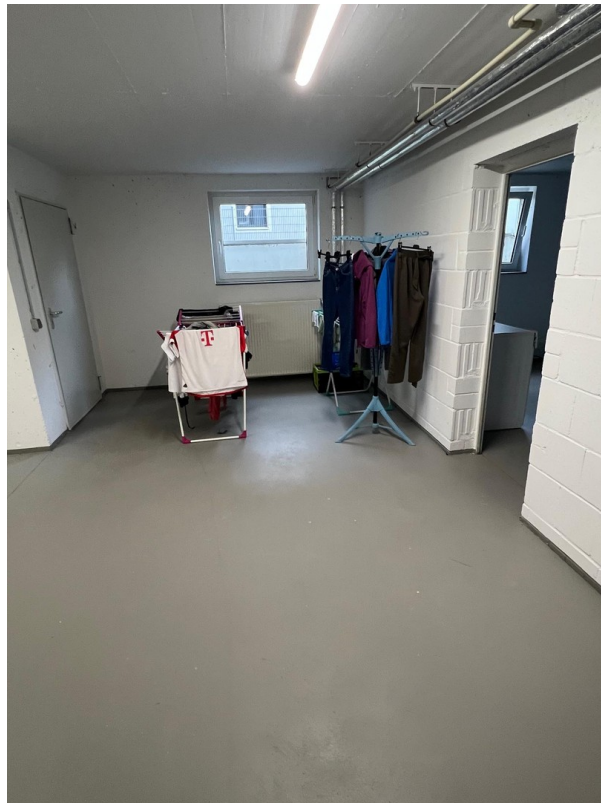
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



