

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Nettersheim

**Hofanlage mit 4 Einheiten - Kapitalanlage 12,7%**



Objekt-Nr. OM-453655

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **439.000 €**

Ansprechpartner:  
Familie Prissner

Euskirchener Str. 37  
53947 Nettersheim  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.120,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Badezimmer	6
Zimmer	16,00	Garagen	2
Wohnfläche	400,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Nutzfläche	770,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein Objekt für Menschen, die nicht einfach kaufen – sondern Chancen erkennen.

Hier geht es nicht nur um Quadratmeter.

Hier geht es um Einnahmen, Freiheit und ein Anwesen mit Charakter..✪\*

Diese außergewöhnliche Hofanlage in Nettersheim-Tondorf vereint, was am Markt kaum noch zu finden ist:

- laufender Cashflow
- mehrere Einheiten
- sofort nutzbare Flächen
- massives Entwicklungspotenzial

Das Anwesen im Überblick

- ✓ Haus 1 (ca. 150 m<sup>2</sup> | Bj. ca. 1985)
  - vermietet | ca. 1.120 m<sup>2</sup> Garten
- ✓ Haus 2 (ca. 178 m<sup>2</sup>)
  - frei & sofort nutzbar
- ✓ Wohnung mit Wintergarten (ca. 60 m<sup>2</sup>)
  - frei | ideal für Ferienvermietung
- ✓ Atelier-Einheit (ca. 120 m<sup>2</sup>)
  - vermietet | inkl. Garage + ca. 60 m<sup>2</sup> Hobbyraum

Gesamt:

- ca. 770 m<sup>2</sup> ausgebaute Fläche
- zusätzliche Ausbaureserven vorhanden

Außenbereich & Lebensgefühl

Ein Ort, der mehr ist als nur eine Immobilie:

- ✓ Geschützter, großzügiger Innenhof
- ✓ Weitläufiges Grundstück (ca. 1.120 m<sup>2</sup> Garten)
- ✓ Privatsphäre & Raum für Ideen

Ein Anwesen, das sich wie eine kleine Festung anfühlt.

Ausstattung & Highlights

- ✓ 4 Kaminöfen – Atmosphäre & Zusatzwärme
- ✓ Ölzentralheizung (2023, inkl. Wärmerückgewinnung)
- ✓ Sauna im Atelierbereich
- ✓ XXL Hobbyraum

✓ Großer Speicher mit Ausbaupotenzial

✓ Mehrere Abstellräume

✓ 2 Garagen + 3 Stellplätze

✓ 3 Einbauküchen inklusive

Einnahmen & Rendite

Aktuell vermietet: → ca. 2.650 € / Monat

Bei Vollvermietung: → ca. 4.750 € / Monat

→ 57.000 € jährlich (brutto)

→ ca. 48.000 € netto

Bruttorendite: ca. 12,7 %

Nettorendite: ca. 10–11 %.

In dieser Größenordnung + mit Entwicklungspotenzial selten!

Das eigentliche Potenzial

Hier steckt deutlich mehr drin als aktuell genutzt wird:

✓ Sofortige Nachvermietung freier Einheiten

✓ Kurzzeitvermietung (z. B. Ferienvermietung) → höhere Rendite möglich

✓ Weitere Flächen ausbaubar

✓ Kombination aus Wohnen, Arbeiten & Vermieten

Dieses Objekt kann mit dem richtigen Konzept auf ein neues Level gehoben werden.

Baujahr & Zustand

✓ Ursprung Haupthaus ca. 1891 Grundmauern Naturstein massiv bis zu 90cm Wandstärke

✓ Erweiterungen & Umbauten u. a. in den 1980ern

✓ Laufend modernisiert bis 2026

Bereits erfolgt:

✓ Neue Heizungsanlage (2023)

✓ Doppelverglaste Fenster

✓ Laufende Renovierungen

Teilweise weiterer Modernisierungsbedarf vorhanden

→ bereits im Kaufpreis berücksichtigt

Nutzungsmöglichkeiten

✓ Eigennutzung + Vermietung

✓ Mehrgenerationenhof

✓ Wohnen & Arbeiten kombinieren

✓ Reines Investment mit Entwicklung

Lage – Ruhe mit Anbindung

- ✓ Naturnahe, dörfliche Lage
- ✓ Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe
- ✓ Schnelle Anbindung an die A1
- ✓ ca. 45 Minuten nach Cologne

Perfekte Kombination aus Rückzug & Erreichbarkeit.

↘ Fazit

Starker Cashflow

Flexible Nutzung

Substanz + Ausbaupotenzial

Seltene Hofanlage mit Charakter

Ein Objekt für Käufer, die weiter denken als nur bis zur nächsten Miete.

Besichtigungen erfolgen nach vorheriger Abstimmung

Weitere Bilder & Exposé gerne bei ernsthaftem Interesse

## Ausstattung

Ausstattung besonders im historischen Charme und gehoben.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Lage – Nettersheim-Tondorf | Kreis Euskirchen

Die Hofanlage befindet sich in Nettersheim-Tondorf in der schönen Voreifel – ruhig gelegen und dennoch hervorragend angebunden.

Die Auffahrt zur A1 erreichen Sie in nur wenigen Minuten. Dadurch sind unter anderem Köln, Euskirchen oder auch die Nürburgring-Region bequem erreichbar.

Tondorf selbst bietet die perfekte Mischung aus ländlicher Ruhe, Natur und guter Infrastruktur. Umgeben von Feldern, Wäldern und Wanderwegen genießen Sie hier ein entschluschnigtes Wohngefühl mit viel Freiraum.

Gerade die Kombination aus großzügigem Platzangebot, vielseitiger Nutzbarkeit und der guten Erreichbarkeit macht diese Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren besonders interessant.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



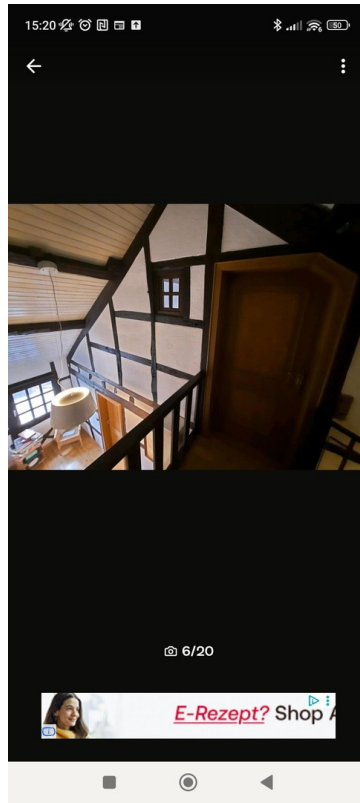
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



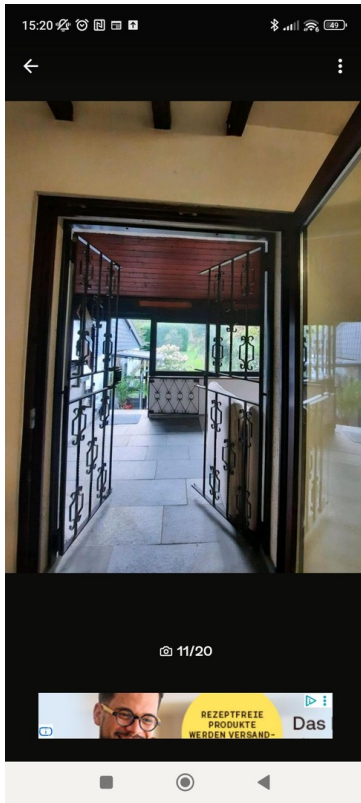
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



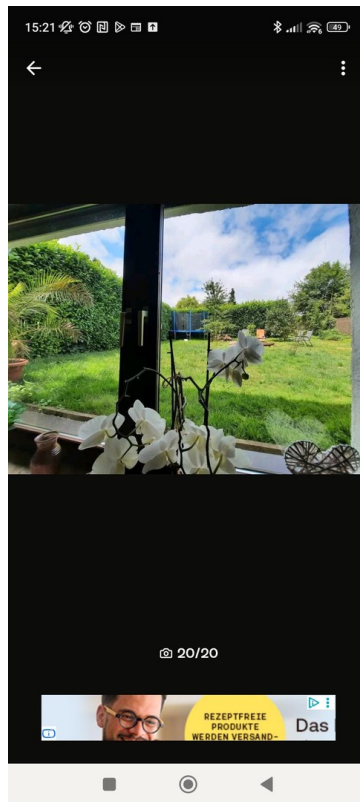
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

