

Exposé

Mehrfamilienhaus in Korschenbroich

Besondere Kapitalanlage mit Eigennutzungsoption – Haus-im-Haus und fünf Mietwohnungen



Objekt-Nr. OM-461772

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.950.000 €**

Ansprechpartner:
Kai Kollenberg

Gustav Heinemann Str 3
41352 Korschenbroich
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	754,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	8
Zimmer	13,50	Badezimmer	7
Wohnfläche	644,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Im Herzen von Korschenbroich präsentiert sich dieses außergewöhnliche Immobilienangebot, das großzügiges Wohnen mit attraktiven Mieteinnahmen auf ideale Weise vereint. Zum Verkauf steht eine beeindruckende Erdgeschosswohnung im beliebten Haus-im-Haus-Konzept mit einer Wohnfläche von knapp 300 m². Ein separater Eingang sowie der liebevoll angelegte, private Garten schaffen ein Wohngefühl, das dem eines freistehenden Hauses in nichts nachsteht und ein Höchstmaß an Privatsphäre und Lebensqualität bietet.

Ergänzt wird dieses besondere Angebot durch fünf weitere Wohneinheiten, die derzeit eine Nett Jahresmiete von insgesamt 39.120 € erwirtschaften und somit eine solide Grundlage für eine nachhaltige Kapitalanlage bilden. Die Penthousewohnung verbleibt im Bestand eines separaten Eigentümers. Mit dem Erwerb der rund 300 m² großen Hauptwohnung sowie der fünf weiteren Wohneinheiten sichert sich der Käufer jedoch den überwiegenden Anteil der Wohnflächen und damit eine entsprechend gewichtige Position innerhalb der Eigentümergemeinschaft. Ob als Kombination aus Eigennutzung und Kapitalanlage, für Mehrgenerationenwohnen oder als langfristig wertbeständige Investition – diese seltene Gelegenheit verbindet exklusiven Wohnkomfort mit wirtschaftlicher Attraktivität in bester Lage von Korschenbroich.

Highlights auf einen Blick:

- _ Großzügige Erdgeschosswohnung im Haus-im-Haus-Konzept mit ca. 300 m² Wohnfläche
- _ Separater Eingang und privater Garten mit hohem Maß an Privatsphäre
- _ Fünf zusätzliche Wohneinheiten im Verkaufsumfang enthalten
- _ Aktuelle Nett Jahresmiete der vermieteten Wohnungen: 39.120 €
- _ Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Eigennutzer, Kapitalanleger oder Mehrgenerationenkonzepte
- _ Zentrale und begehrte Lage im Herzen von Korschenbroich

Ein Immobilienangebot dieser Art vereint auf einzigartige Weise exklusives Wohnen und nachhaltige Wertanlage – eine seltene Gelegenheit in gefragter Lage.

Ausstattung

Rechtlicher Hinweis: Für das Objekt liegt eine Teilungserklärung vor. Die zum Verkauf stehenden Einheiten sind gemäß der bestehenden Aufteilung klar definiert und bilden eine rechtlich gesicherte Grundlage für die Nutzung und das Eigentum.

Anbei die Wohnflächenberechnung

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Es gibt kein gesondertes Exposé, bei Interesse und weiteren Fragen bitte melden.

Lage

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen und idyllischen Lage in Korschenbroich. In unmittelbarer Nähe finden Sie mehrere Buslinien, die eine hervorragende Anbindung bieten. Alle wichtigen Annehmlichkeiten des täglichen Lebens sind bequem zu Fuß erreichbar: Ärzte, einladende Restaurants, gemütliche Cafés, Bäckereien und zwei Einkaufszentren stehen Ihnen zur Verfügung. Darüber hinaus erwarten Sie eine Vielzahl von Modegeschäften, Fitnessstudios sowie zwei wunderschöne Grün- und Parkanlagen, die zum Entspannen einladen. Für Bücherliebhaber gibt es eine charmante Buchhandlung und eine gut ausgestattete Bibliothek.

Zudem können Sie die beeindruckenden Schlösser Rheydt und Dyck in der Nähe erkunden. Ein besonders reizvolles Naherholungsgebiet rundet das Angebot ab und lädt zu erholsamen Spaziergängen und Aktivitäten in der Natur ein.

Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	137,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Hauseingang beider Parteien

Exposé - Galerie



Blick Küche Wohnzimmer



Flur Eingang Wohnung/Haus

Exposé - Galerie



Blick Küche Wohnzimmer 2



Blick Kamin

Exposé - Galerie



Blick von unten ins Wohnzimmer



Blick Wohnzimmer 3

Exposé - Galerie



Blick von Küche ins Wohnzimmer



Blick Flur in die Wohnung

Exposé - Galerie



Küche



Blick ins Büro

Exposé - Galerie



Büro



Blick aus dem Büro

Exposé - Galerie



Begehbarer Kleiderschrank



Bad

Exposé - Galerie



Bad 1



Bad 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badewanne

Exposé - Galerie



Dusche



Toilette und Bidet

Exposé - Galerie

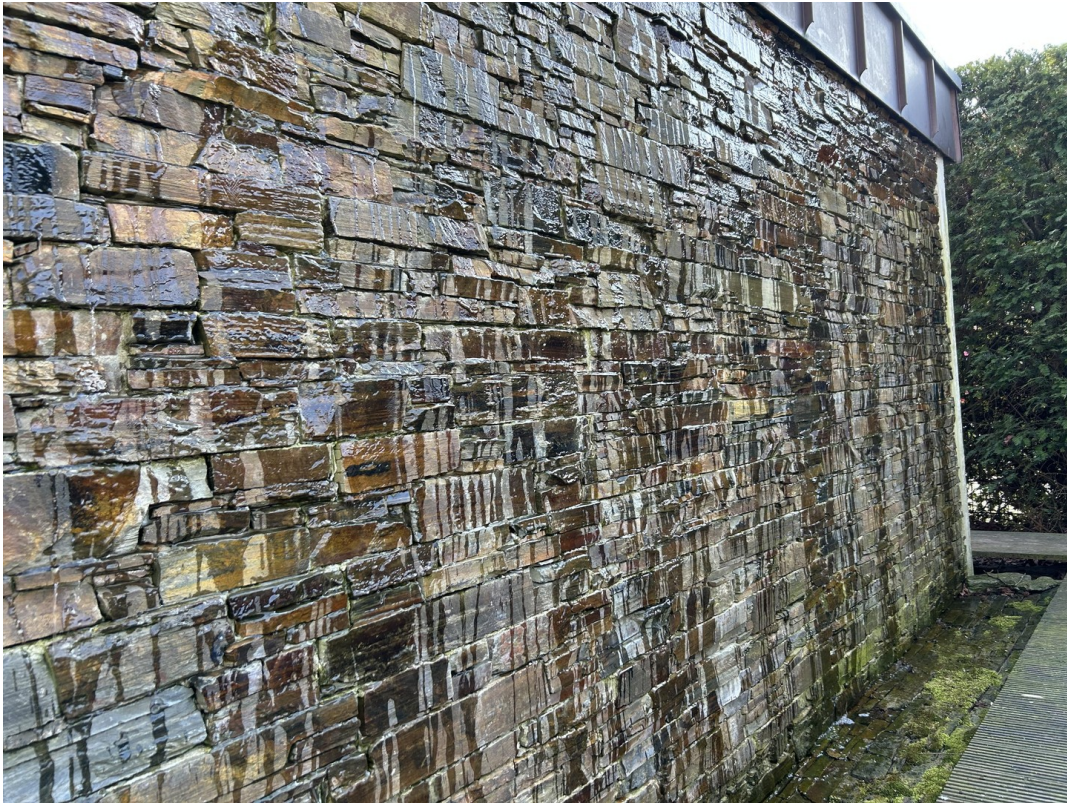


Kinderzimmer



Kinderzimmer2

Exposé - Galerie



Wasserstand



Wasserwand 1

Exposé - Galerie



Brunnen



Garten hinten/Obstgarten

Exposé - Galerie



Terrasse



Holzterasse

Exposé - Galerie



Gästetoilette



Terrasse 2

Exposé - Galerie



Garten 1



Kellerraum

Exposé - Galerie



Vorratsraum



Keller

Exposé - Galerie

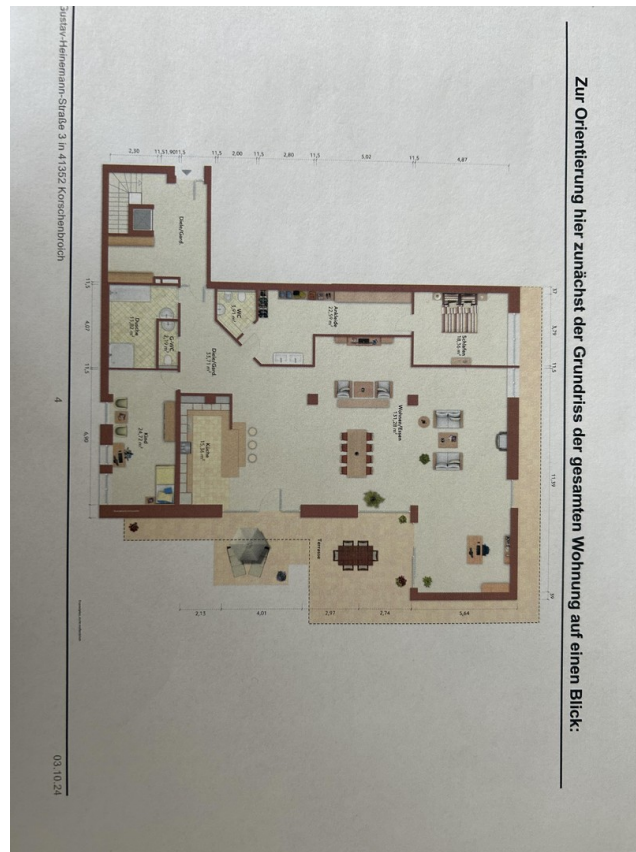


Waschküche



Weinkeller

Exposé - Galerie



Grundriss



Haus außen 1

Exposé - Galerie



Haus außen 2



Haus außen 3

Exposé - Grundrisse

KERSTIN FRANK DIPL-ING.(FH) ARCHITEKTIN
ZUR GOTTESHÜLFE 51 50354 HÜRTH

OBJEKT: **Gustav-Heinemann-Straße 3 in 41352 Korschenbroich**
Mehrfamilienwohnhaus mit sieben Eigentumswohnungen,
unterkellert

Grundlagen: - Bauantragspläne aus dem Jahr 1979
- Bauantragsunterlagen aus 2004 (EG)
- Aufteilungspläne und Berechnung der Miteigentums-anteile aus dem
Jahr 2015

ZUSAMMENSTELLUNG DER WOHN-UND NUTZFLÄCHEN

1. WOHNFLÄCHE	Wohnfläche (nach WoFLV)	
ERDGESCHOSS:		
- Wohnung 1	287,21m ²	
- Wohnung 2	<u>53,86m²</u>	341,07m²
1.OBERGESCHOSS:		
- Wohnung 3	90,96m ²	
- Wohnung 4	47,71m ²	
- Wohnung 5	<u>102,82m²</u>	241,49m²
2.OBERGESCHOSS:		
- Wohnung 6	61,19m ²	
- Wohnung 7	<u>193,63m²</u>	254,82m²
AKTUELLE WOHNFLÄCHE GESAMT		<u>837,38m²</u>
2. NUTZFLÄCHE		
KELLERGESCHOSS		
- Anteil Wohnung 1	95,26m ²	
- Übrige Wohnungen / Allgemeingentum	<u>128,19m²</u>	
NUTZFLÄCHE GESAMT		<u>223,45m²</u>

Maße auf Plausibilität überprüft

Hürth, am 09.08.2024

Die Architektin:

KERSTIN FRANK
DIPL.-ING. (FH) ARCHITEKTIN
ZUR GOTTESHÜLFE 51
50354 HÜRTH
TELE: 0 22 33 / 70 90 40
MOBIL: 01 75 / 51 97 119

-Berechnungsblätter der Wohn-/ Nutzfläche

FON 02233 - 70 90 40


MOBIL 0175 - 51 97 119

E-MAIL: architektinfrank@yahoo.de

Umsatzsteuernummer: Finanzamt Brühl 224/5080/1 638

Exposé - Grundrisse

Formblatt Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Bauvorhaben: Gustav-Heinemann-Str. 3 in 41352 Korschenbroich				
Bauherr/Bauherrin: Herr Kai Kollenberg				
Haus: Mehrfamilienwohnhaus		Wohnung: ETW Nr. 3	Lage: 1. OBERGESCHOSS	
Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen (§ 2 WoFIV)		Grundflächen - lichtetes Maß zwischen den Bauteilen (§ 3 WoFIV)	Anrechnung Grundfläche (§ 4 WoFIV)	Ermittelte Grundfläche
Lfd.-Nr.	Raumbezeichnung	m * m	Faktor	m²
WOHNUNG 3				
1	Diele	2,43 * 1,50 + 1,44 * 1,27 + 2,34 * 1,16	0,97	7,94
2	WC	1,50 * 1,23	0,97	1,79
3	Bad	3,77 * 2,65	0,97	9,69
4	Schlafen	3,29 * 0,82 + 3,80 * 3,08	0,97	13,97
5	Ankleide	3,90 * 1,63	0,97	6,17
6	Küche	5,13 * 3,53	0,97	17,57
7	Wohnen	5,76 * 4,87	0,97	27,21
8	Dachterrasse	5,39 * 4,91	0,25	6,62
Wohnflächenberechnung aufgrund der Aufteilungspläne und der dazugehörigen Berechnung der Miteigentumsanteile erstellt.				
Alle Maße auf Plausibilität überprüft				
Hürth, im August 2024				
Die Architektin:		Dipl.-Ing. (FH) Architektin Kerstin Frank Zur Gottesbüfte 11 in 50354 Hürth 02233-709040 / 0175-5197119 MAIL: architektinfrank@yahoo.de		
			Wohnfläche	90,96

3 / 7

Exposé - Grundrisse


Formblatt Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV)



Bauvorhaben: Gustav-Heinemann-Str. 3 in 41352 Korschenbroich					
Bauherr / Bauherrin: Herr Kai Kollenberg					
Haus: Mehrfamilienwohnhaus		Wohnung: ETW Nr. 4		Lage: 1.Obergeschoss	
Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen (§ 2 WoFIV)	Grundflächen - lichtetes Maß zwischen den Bauteilen (§ 3 WoFIV)			Anrechnung Grundfläche (§ 4 WoFIV)	Ermittelte Grundfläche
Lfd.-Nr.	Raumbezeichnung	m * m		Faktor	m²
WOHNUNG 4					
1	Diele/Abst/Gard	1,01*0,80 + 1,20*1,12 + 1,98*1,20 + 1,07*0,12 + 5,09*1,07		0,97	9,80
2	Bad	2,95 * 2,05		0,97	5,87
3	Küche	2,95 * 1,80		0,97	5,15
4	Wohn/Schlafen	2,15 * 1,13 + 5,44 * 4,65		0,97	26,89
Wohnflächenberechnung aufgrund der Aufteilungspläne und der dazugehörigen Berechnung der Miteigentumsanteile erstellt.					
Alle Maße auf Plausibilität überprüft					
Hürth, im August 2024					
Die Architektin:					
Dipl.-Ing. (FH) Architektin Kerstin Frank Zur Gotteshülfe 51 in 50354 Hürth 02233-709047 / 0175-5197119 MAIL: architek@kerstinfrank@yahoo.de					
Wohnfläche					47,71

Exposé - Grundrisse

Formblatt Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Bauvorhaben: Gustav-Heinemann-Str. 3 in 41352 Korschenbroich				
Bauherr/Bauherrin: Herr Kai Kollenberg				
Haus: Mehrfamilienwohnhaus		Wohnung: ETW Nr. 5	Lage: 1.OBERGESCHOSS	
Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen (§ 2 WoFIV)	Grundflächen - lichtetes Maß zwischen den Bauteilen (§ 3 WoFIV)		Anrechnung Grundfläche (§ 4 WoFIV)	Ermittelte Grundfläche
Lfd.-Nr.	Raumbezeichnung	m * m	Faktor	m²
WOHNUNG 5				
1	Diele	3,56 * 1,75	0,97	6,04
2	Bad	3,05 * 1,90 + ((1,90+1,38) * 0,5) * 0,52	0,97	6,45
3	WC	1,50 * 1,10	0,97	1,60
4	Küche	4,76 * 2,45	0,97	11,31
5	Kind	3,24 * 3,23	0,97	10,15
6	Schlafen	4,88 * 3,87	0,97	18,32
7	Wohnen/Essen	1,41*0,13 + 4,75*1,58 + 4,86*3,87 + 3,01*0,12 + 3,54*1,75 + (0,5*2,70*2,70)	0,97	35,60
		((4,16+2,05)*0,5) * 2,11 + 1,41*0,98 + 0,76*0,12 + 1,10*1,00	0,97	8,85
8	Loggia	4,96 * 1,00	0,50	2,48
	teils überdacht	4,96 * 1,63	0,25	2,02
Wohnflächenberechnung aufgrund der Aufteilungspläne und der dazugehörigen Berechnung der Miteigentumsanteile erstellt.				
Alle Maße auf Plausibilität überprüft				
Hürth, im August 2024				
Die Architektin: Dipl.-Ing. (FH) Architektur Kerstin Frank Zur Gottesbülfe 51 in 40354 Hürth 02233-709040 / 01755-5197119 MAIL: architekturfrank@yahoo.de				
Wohnfläche				102,82

Exposé - Grundrisse

Formblatt Nutzflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Bauvorhaben:		Gustav-Heinemann-Str. 3 in 41352 Korschenbroich			
Bauherr / Bauherin:					
Haus:		Wohn/Geschäftshaus	Wohnung: ETW Nr. 1	Lage: Untergeschoss	
Zur Nutzfläche gehörende Grundflächen (§ 2 WoFIV)		Grundflächen - lichtetes Maß zwischen den Bauteilen (§ 3 WoFIV)		Anrechnung Grundfläche (§ 4 WoFIV)	
Ermittelte Grundfläche					
Lfd.-Nr.	Raumbezeichnung	m * m		Faktor	m²
1	Vorrat	3,22 * 1,21		0,97	3,78
2	Vorraum 1	2,79 * 1,88 + 2,65 * 0,94 + 4,41 * 2,23		0,97	17,04
3	Keller 1	3,36 * 2,54		0,97	8,28
4	Waschk/WC	9,47 * 2,54		0,97	23,33
5	Keller 3	6,58 * 3,53		0,97	22,53
6	Vorraum 2	1,49 * 3,82		0,97	5,52
7	Weinkeller	3,99 * 3,82		0,97	14,78
Nutzflächenberechnung übernommen aus Wohnflächenberechnung zur Berechnung der Miteigentumsanteile aus dem Jahr 2015					
Maße auf Plausibilität überprüft					
Mürth, im Juli 2024 - Die Architektin:					
Kerstin Frank - Dipl.-Ing. (FH) Architektin Zur Gotteshilfe 51 - 50354 Mürth FON 02233-70 90 40 - MOBIL 0175-51 97 119 MAIL architektinfrank@yahoo.de					
				Nutzfläche	95,26

1Anhang

Exposé - Grundrisse

Formblatt Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV)



Bauvorhaben:		Gustav-Heinemann-Str. 3 in 41352 Korschenbroich			
Bauherr / Bauherrin:		Herr Kai Kollenberg			
Haus:		Mehrfamilienwohnhaus	Wohnung: Nutzflächen ETW Nr. 2-6	Lage: KELLERGESCHOSS	
Zur Nutzfläche gehörende Grundflächen (§ 2 WoFIV)		Grundflächen - lichtetes Maß zwischen den Bauteilen (§ 3 WoFIV)		Anrechnung Grundfläche (§ 4 WoFIV)	Ermittelte Grundfläche
Lfd.-Nr.	Raumbezeichnung	m * m		Faktor	m²
1	Keller Whg.2	3,00 * 0,09 + 3,22 * 2,18 + 3,62 * 0,98		0,97	10,51
2	Keller Whg.3	3,37 * 3,18		0,97	10,40
3	Keller Whg.4	3,71 * 3,23		0,97	11,62
4	Keller Whg.5	3,56 * 3,18		0,97	10,98
5	Keller Whg.6	3,71 * 2,98		0,97	10,72
6	Keller Whg.7	5,04 * 4,59		0,97	22,44
7	KG Anteil Whg.1	95,26 * 1		1,00	95,26
(Aufstellung Whg.1 s.separate Berechnung)					
+++Allgemeineigentum+++					
9	Flur 1	1,20 * (4,905+0,30+1,00)		0,97	7,22
10	Flur 2	1,20 * (2,98+3,23+3,37)		0,97	11,15
11	Flur 3	1,20 * (3,37+3,56)		0,97	8,07
12	Waschk/Trocken	4,875 * 5,55 - 1,20 * 1,00		0,97	25,08
Nutzflächenberechnung übernommen aus Wohnflächenberechnung zur Berechnung					
der Miteigentumsanteile aus dem Jahr 2015 / Alle Maße auf Plausibilität überprüft					
Hurth, im August 2024					
Die Architektin:		Dipl.-Ing. (FH) Architektin Kerstin Frank Zur Gotteskuife 54 in 40254 Hurth 02233-709040 / 0175-5197119 MAIL: architekturk@yahoo.de			
Nutzfläche				223,45	