DIETRICH IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 66275-8794

51503 RÖSRATH

Mehrfamilienhaus mit 6 Einheiten plus ausgebautem Dachgeschoß und zusätzlicher Baufläche in Rösrath

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	KAUFPREIS
ca. 372 m²	ca. 553 m²	769.000 €



Zinshaus/Renditeobjekt zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**769.000 €**
Mieteinnahmen (Soll)	**49.380 €**
Mieteinnahmen (Ist)	**41.580 €**
Wohnfläche	**ca. 372 m²**
Nutzfläche	**ca. 80 m²**
Grundstücksfläche	**ca. 553 m²**
vermietbare Fläche	**ca. 372 m²**
Verfügbar ab	**nach Vereinbarung**
Vermietet	**Ja**
Baujahr	**1965**
Kategorie	**Standard**
Unterkellert	**Ja**
Etagen	**4**

Wohneinheiten	**7**
Balkone	**5**
Kabel-/Sat-TV	**Ja**
Fahrradraum	**Ja**
Käuferprovision	**3,57 % inkl. MwSt.**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**06.09.2027**
Endenergieverbrauch	**132 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**E**
Wesentlicher Energieträger	**Öl**
Befeuerungsart	**Öl**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

Herr Sascha Wagenblasst

Tel. 00492241174323

s.wagenblasst@immobilien-dp.de



Außenansicht

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus überzeugt mit einer soliden Bausubstanz, einer teilweise bereits modernisierten Ausstattung und attraktivem Entwicklungspotenzial. Das Objekt umfasst insgesamt sechs Wohneinheiten sowie ein bereits ausgebautes Dachgeschoss, das die vorhandene Wohnfläche sinnvoll ergänzt. Die Dachgeschosswohnung wurde bereits in den 1970er Jahren ausgebaut und war seither durchgehend vermietet. Eine Ausbaugenehmigung liegt aktuell nicht vor und müsste im Rahmen einer Nachgenehmigung formalisiert werden. Vergleichbare Ausbauten in der Nachbarschaft sind bereits vorhanden.

Die genehmigte Wohnfläche der Wohneinheiten beträgt insgesamt ca. 307 m² und verteilt sich auf das Erdgeschoss, das 1. und 2. Obergeschoss. Das ausgebaute Dachgeschoss erweitert das Flächenangebot um weitere ca. 65 m². Die Wohnungen wurden überwiegend in den 1990er Jahren renoviert; hierbei wurden insbesondere Bäder und Fenster modernisiert. Es sind pflegeleichte Kunststofffenster mit Doppelverglasung verbaut. Die 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss erhielt im Jahr 2017 ein neues Badezimmer.

Die derzeitige Jahreskaltmiete der genehmigten Wohneinheiten beläuft sich auf ca. 41.580 €; hier besteht weiteres Mietsteigerungspotenzial. Unter Berücksichtigung der nicht genehmigten Dachgeschosswohnung ergibt sich eine Jahreskaltmiete von ca. 49.380 €. Damit bietet das Objekt interessante Perspektiven sowohl für Kapitalanleger als auch für Investoren mit Blick auf eine langfristige Wertentwicklung.

Zur energetischen Qualität tragen die bereits in den 1990er Jahren gedämmte Dachfläche sowie die gedämmte Fassade zur Garagenseite bei. Im September 2023 wurde zudem eine moderne und energieeffiziente Ölbrennwertheizung eingebaut. Der überwiegende Teil der Wohnungen verfügt über eigene Loggien und bietet damit attraktive Außenflächen und zusätzlichen Wohnkomfort. Die Bodenbeläge bestehen überwiegend aus pflegeleichten Fliesen.

Herr Sascha Wagenblasst
Tel. 00492241174323
s.wagenblasst@immobilien-dp.de

Ein gepflegter Garten im rückwärtigen Bereich steht den Bewohnern zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung und rundet das Gesamtbild des Objekts ab. Nach Auskunft der Stadt Rösrath besteht zudem die Möglichkeit, rückwärtig auf dem Grundstück Garagen, Stellplätze oder einen Anbau an das bestehende Wohnhaus zu errichten. Dadurch eröffnet sich weiteres Potenzial, welches das Objekt auch für Aufteiler besonders interessant macht.

Herr Sascha Wagenblasst

Tel. 00492241174323

s.wagenblasst@immobilien-dp.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Die Immobilie liegt in einer Wohnstraße, angrenzend an das Rösrather Zentrum. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gewachsene Nachbarschaft, viel Grün und eine angenehme Wohnatmosphäre aus.

In wenigen Minuten erreicht man Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte und Apotheken. Die Versorgung des täglichen Bedarfs ist damit bequem gesichert. Darunter zählen u.a. ein Obi und ein Aldi, welche direkt beieinander liegen. Der nahegelegene Bahnhof Rösrath bietet eine direkte Regionalbahnverbindung nach Köln, sodass auch Berufspendler von einer schnellen Anbindung profitieren. Die Autobahnen A3 und A4 sind ebenfalls gut erreichbar. Naturfreunde finden mit dem Königsforst und der Wahner Heide zwei weitläufige Naherholungsgebiete direkt vor der Haustür.

Direkt auf der Rückseite des Hauses befindet sich die Burggasse. Diese bietet sich an, um weitere Parkmöglichkeiten zu finden.

Die Lage vereint naturnahes Wohnen mit hervorragender Infrastruktur und Verkehrsanbindung.

Herr Sascha Wagenblasst
Tel. 00492241174323
s.wagenblasst@immobilien-dp.de



Zimmer



Zimmer

Herr Sascha Wagenblasst

Tel. 00492241174323

s.wagenblasst@immobilien-dp.de



Dachgeschoss



Bad

Herr Sascha Wagenblasst

Tel. 00492241174323

s.wagenblasst@immobilien-dp.de



Dachgeschoss



Küche

Herr Sascha Wagenblasst

Tel. 00492241174323

s.wagenblasst@immobilien-dp.de



Bad

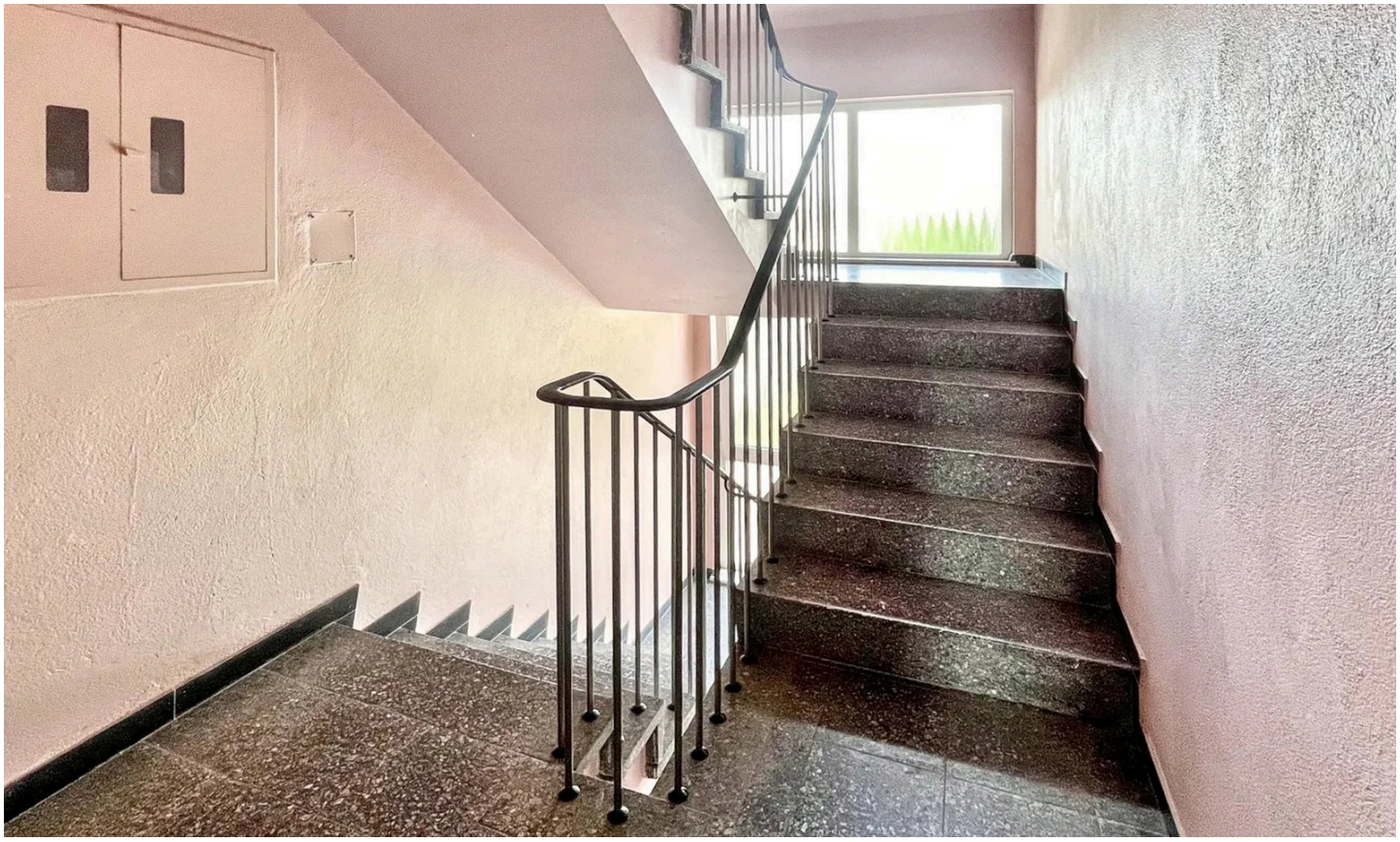


Balkon

Herr Sascha Wagenblasst

Tel. 00492241174323

s.wagenblasst@immobilien-dp.de



Flur

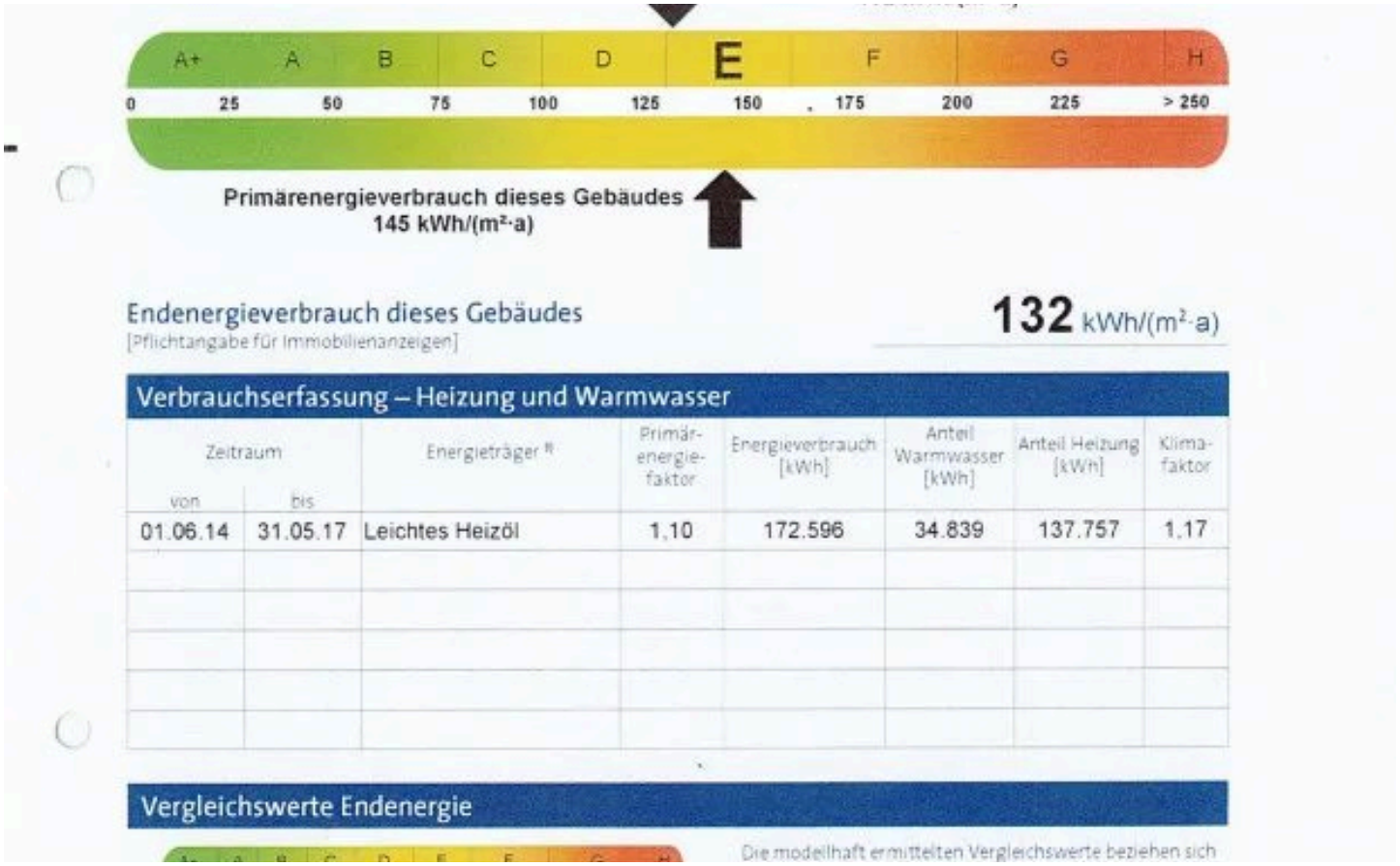


Garten

Herr Sascha Wagenblasst

Tel. 00492241174323

s.wagenblasst@immobilien-dp.de



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

132 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger [1]	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
01.06.14	31.05.17	Leichtes Heizöl	1,10	172.596	34.839	137.757	1,17

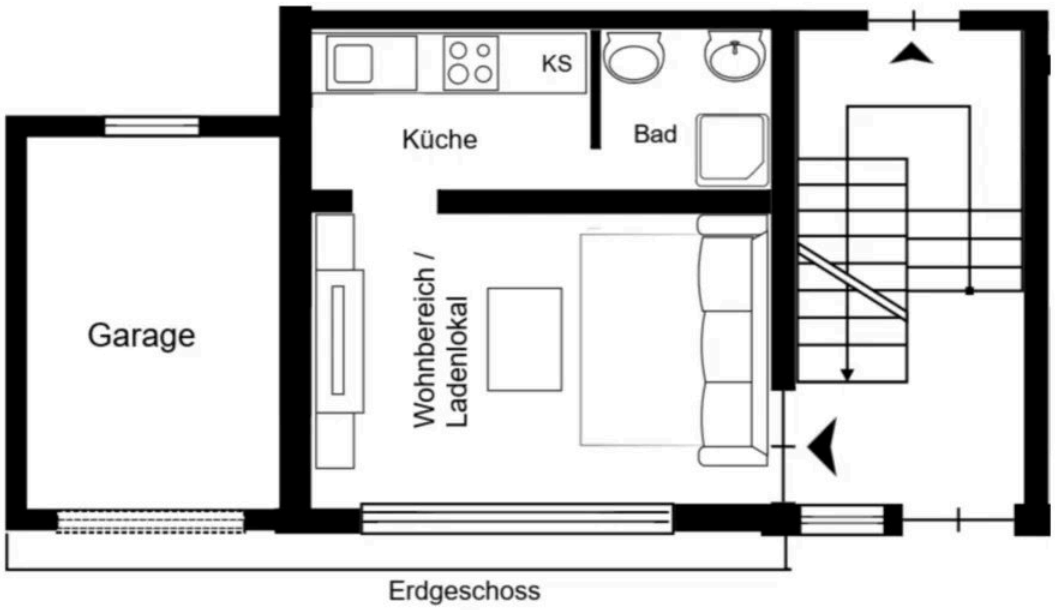
Vergleichswerte Endenergie

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich



Titelbild Expose

Herr Sascha Wagenblasst
Tel. 00492241174323
s.wagenblasst@immobilien-dp.de



Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

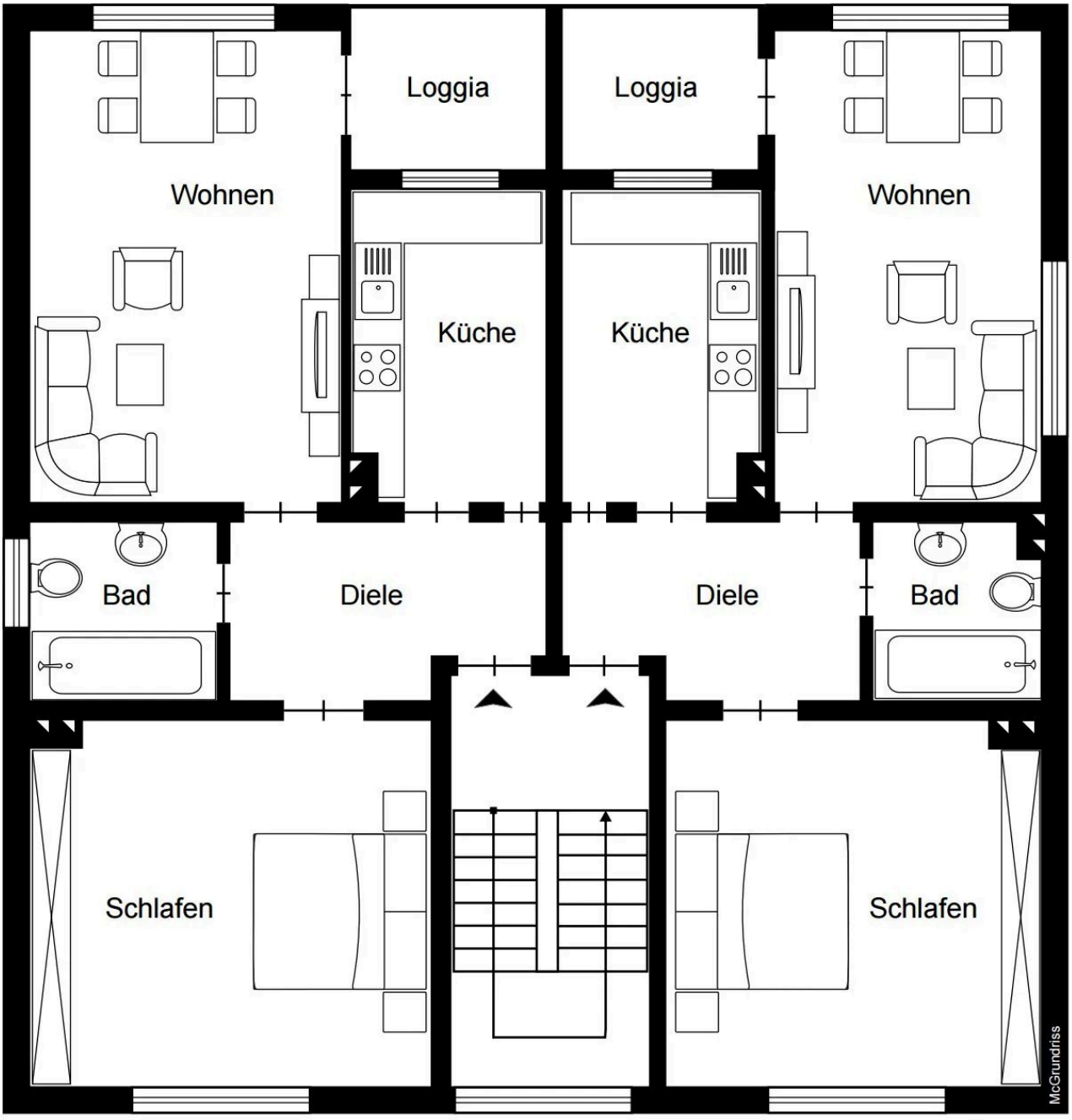
Herr Sascha Wagenblasst
Tel. 00492241174323
s.wagenblasst@immobilien-dp.de



Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Sascha Wagenblasst
Tel. 00492241174323
s.wagenblasst@immobilien-dp.de



1. und 2. Obergeschoss

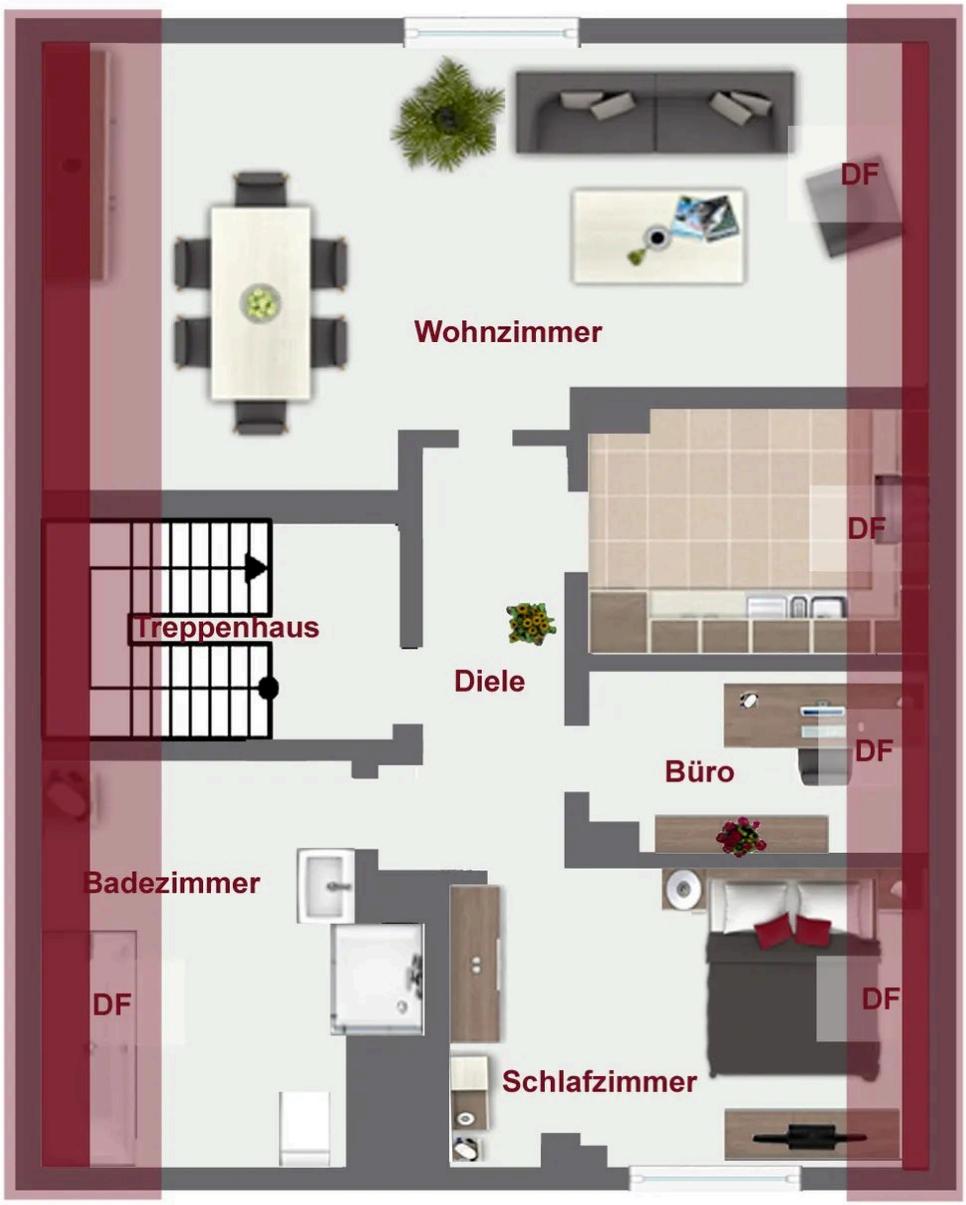
Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Sascha Wagenblasst

Tel. 00492241174323

s.wagenblasst@immobilien-dp.de



Dachgeschoss

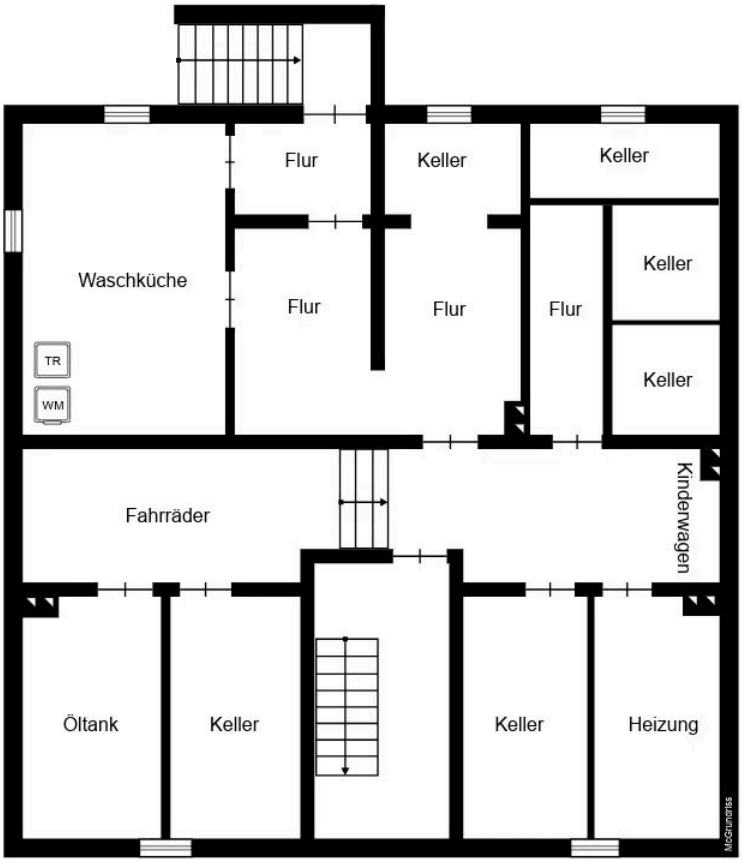
Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Sascha Wagenblasst

Tel. 00492241174323

s.wagenblasst@immobilien-dp.de



Kellergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Sascha Wagenblasst
Tel. 00492241174323
s.wagenblasst@immobilien-dp.de

Ausstattung

— Nachträgliche Dach- und Fassadendämmung

— Heizung aus dem Jahr 2023

— Eine Garage ist vorhanden

— Dachgeschossnutzung durch Nachgenehmigung

— Großzügiger Garten mit weiterer Bebauungsmöglichkeit

— Loggien mit Blick in den Garten

Herr Sascha Wagenblasst

Tel. 00492241174323

s.wagenblasst@immobilien-dp.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Sascha Wagenblasst

Sabrina Dietrich Immobilien

Telefon: 00492241174323

E-Mail: s.wagenblasst@immobilien-dp.de

Diese Immobilie online