

# EXPOSÉ

## Immoprofi Karl - Vierkanthof zur Eigennutzung oder zur Kapitalanlage / 3-4 WEH!



### ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus  
 Adresse: 52525 Waldfeucht  
 Baujahr: 9999  
 Wohnfläche (ca.): 290 m<sup>2</sup>  
 Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 290 m<sup>2</sup>  
 Grundstücksfläche (ca.): 885 m<sup>2</sup>  
 Sonstige Fläche (ca.): 250 m<sup>2</sup>  
 Anzahl Garage / Stellplatz: 4  
 Energieausweis: Bedarfsausweis

**Kaufpreis**  
**€ 639.000,-**

### IMMOPROFI Karl

Am Vorschelner Hof 11 ° 52525 Heinsberg ° Tel.: 02452 / 9965620  
 mail@immoprofi-karl.de ° www.immoprofi-karl.de

> Mehrfamilienhaus

> 290 m<sup>2</sup> Fläche

> Waldfeucht

> Objektnummer: 260312



## Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	52525 Waldfeucht
Baujahr	9999
Wohnfläche (ca.)	290 m <sup>2</sup>
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	290 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	885 m <sup>2</sup>
Sonstige Fläche (ca.)	250 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	639.000,- €
Anzahl Garage / Stellplatz	4
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Pellet
Endenergiebedarf	197,20 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	9999
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Pellet
x-fache der Jahresnettomiete	22
Mieteinnahmen p.a. (IST)	29.000,- €
Mieteinnahmen p.a. (SOLL)	32.000,- €
Zustand	modernisiert
Provision für Käufer	2,38%

**Provisionshinweis** Vergünstigte Provision (2,38%) Maklerhonorar inkl. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Ein Maklervertrag in gleicher Höhe wurde mit dem Verkäufer abgeschlossen.

## Objektbeschreibung:

\*\*\*Energieausweis in Bearbeitung\*\*\*

Liebhaber aufgepasst! Hier präsentiert sich Ihnen ein äußerst seltenes Angebot: Sie haben die Möglichkeit, einen charmanten Vierkanthof zu erwerben, der über mindestens 3 Wohneinheiten verfügt – aktuell werden hier 4 Wohnungen genutzt, da das Einfamilienhaus entsprechend in zwei WEH zur Eigennutzung umgebaut wurde. Zwei der vier Wohnungen wurden erst im Jahr 2020 nach umfassenden Umbaumaßnahmen der ehemaligen Stallungen als Neubau in erstklassiger Qualität geschaffen. Nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit, um Ihre Wohnträume zu verwirklichen!

Die Jahresnettokaltmiete der vermieteten Wohneinheiten beläuft sich auf 28.920,-€

Der Wohnungsbestand - "Vierkanthof mit Einfamilienhaus" wurde im Jahr 2011 erworben und in den laufenden Jahren umfangreich modernisiert.

2011: Erneuerung der kompletten Elektrik!

2012: Dachsanierung inkl. Vollsparrdämmung 180mm, Dampfsperre und Einbau von drei Dachfenster

2014: Fassade Straßenseite und gegenüberliegende Fassade 140mm WDVS mit Putz inkl. Blaustein Fensterbänke erneuert

2016: Eternitdach hintere Scheune entsorgt und durch neue Faserplatten ersetzt

2019-20: Umbau der Stallungen zu zwei Wohnungen mit je 75m<sup>2</sup> Wfl - mit Gas Etagenheizungen

2023: Ersetzen der alten Ölheizung durch eine moderne Ökofen Pelletheizung inkl. 4 Tonnen Sacksilo

2024: Umbau des Einfamilienhauses in zwei Wohnungen inkl. neuer Heizkörper, Bad EG hochwertig saniert sowie alle Zimmertüren inkl. Zargen im EG erneuert

EG Neubau 750,-€ kalt

OG Neubau 660,-€ kalt

EG+OG Einfamilienhaus 1.000,-€ kalt

## Ausstattung:

Willkommen zu Ihrem neuen Vierkanthof, der in einer ausgesprochen ruhigen und malerischen Lage mit ländlichem Charme eingebettet ist. Diese Immobilie bietet Ihnen nicht nur eine vorteilhafte Anbindung an die umliegende Infrastruktur, sondern auch ein angenehmes Wohnambiente.

Im Inneren des Einfamilienhauses erwarten Sie derzeit zwei separate Wohnungen, die jeweils über einen eigenen Eingang verfügen. So haben Sie die Möglichkeit, das gesamte Haus als wertvolles Eigenheim zu nutzen oder es teilweise als zweite Wohnung zu vermieten.

Vor dem Vierkanthof stehen Ihnen etwa 2-3 Stellplätze zur Verfügung, während im Innenhof zusätzlich rund 3-4 Parkmöglichkeiten bereitstehen. Die großzügige Scheune ist mit einer alten Hebebühne ausgestattet und bietet ausreichend Platz für Wohnwagen oder Wohnmobile, was ideal für eine potenzielle Vermietung wäre.

Außerdem finden Sie hier ausreichend Lagerraum, beispielsweise für Handwerksfirmen.

Hinter der Halle erstreckt sich ein einladender Grünstreifen, der Platz für ein Gartenhaus bietet und zahlreiche Möglichkeiten für eine individuelle Gartengestaltung bereithält. Das gesamte Grundstück umfasst etwa 890 m<sup>2</sup> und stellt somit einen idealen Rahmen für Familien zur alleinigen Nutzung oder Teilvermietung dar. Auch Kapitalanleger kommen hier auf

# Eckdaten

> Mehrfamilienhaus

> Waldfeucht

> 290 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: 260312



ihre Kosten, denn die Möglichkeit zur Vollvermietung macht diese Immobilie besonders attraktiv. Entdecken Sie das Potenzial, das dieser Vierkanthof Ihnen bietet!

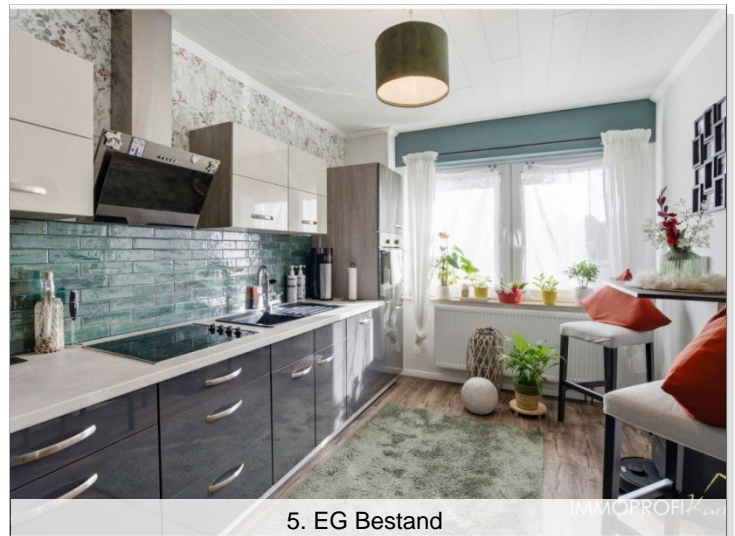
## Lagebeschreibung:

Braunsrath ist ein östlicher Ortsteil der Gemeinde Waldfeucht im nordrhein-westfälischen Kreis Heinsberg, gelegen im Naturraum Selfkant nahe der niederländischen Grenze. Der Ort bietet eine dörfliche Struktur mit Feuerwehr, Kindergarten, Gaststätte, Kirmes-Tradition und lokaler Nahversorgung

## Sonstiges:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und beruhen ausschliesslich auf Informationen vom Auftraggeber bzw. Eigentümer der Immobilie. Diese Angaben wurden nicht auf Richtigkeit überprüft, so dass wir keine Gewähr für deren Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität übernehmen. Grundrisse dienen nur zur Illustration. Dies betrifft ebenso den Bauzustand, welche wir nicht überprüfen. Irrtümer und Zwischenverkäufe sind vorbehalten.

## Objektbilder:



# Eckdaten

> Mehrfamilienhaus

> Waldfeucht

> 290 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: 260312



6. EG Bestand



9. OG Bestand



7. EG Bestand



10. OG Bestand



8. EG Bestand



11. OG Bestand

# Eckdaten

> Mehrfamilienhaus

> Waldfeucht

> 290 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: 260312



12. DG Bestand



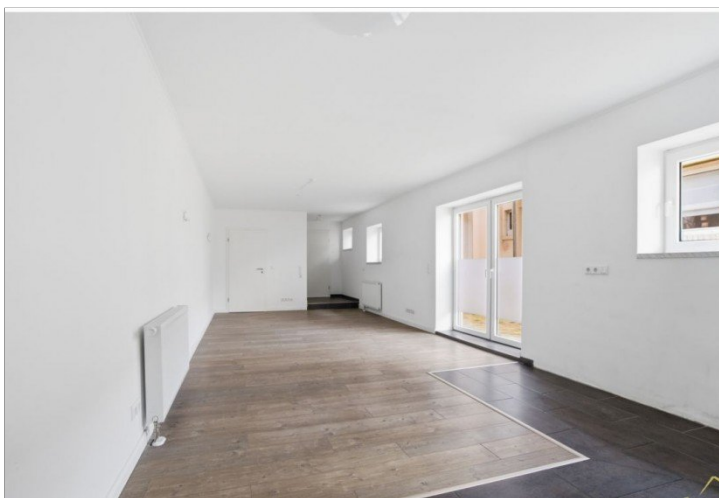
15. EG Neubau



13. Diele Neubau



16. EG Neubau



14. EG. Neubau



17. OG Neubau

# Eckdaten

> Mehrfamilienhaus

> Waldfeucht

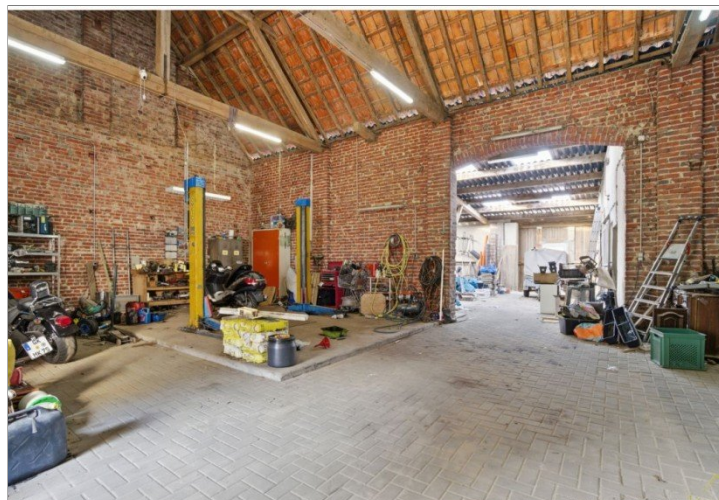
> 290 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: 260312



18. OG Neubau

IMMOPROFI



21. Halle

IMMOPROFI



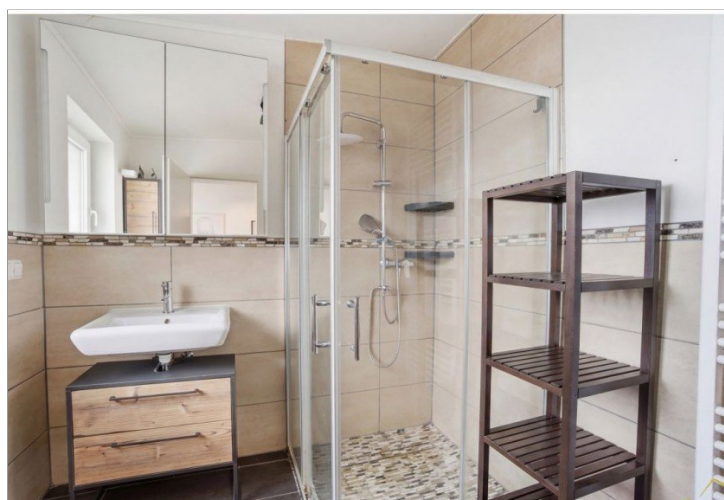
19. OG Neubau

IMMOPROFI



22. Garten

IMMOPROFI



20. OG Neubau

IMMOPROFI

