

Mainzer **W**ohnungs- & **G**ewerbe**B**au GmbH

Haus-, Grundstücks- und Gewerbemakler · Partner für schlüsselfertiges Bauen · Finanzdienstleistung · Vermietung · Hausverwaltung



Obere Mauer 1 · 59929 Brilon · Tel. 02961-976430 · Fax -976464 · www.wgb-mainzer.de

GenerationenWohnen oder Leben mit der großen Familie - mitten in Hoffnungsthal!

Objektdaten:

Kaufpreis €	795000
Zimmer	10
Baujahr	1909
Wohnfläche m ²	200
Grundstück m ²	1069



Energieausweis

Ausweisart	Bedarfsausweis
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieträger	Gas
Baujahr lt. Energieausweis	1909
Baujahr Heizung	1909
Endenergiebedarf	215.90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Objektdaten

Objektnummer	66340-10847b
Objektart	Haus
Ort	Rösrath
Nutzung	Wohnen
Zimmer	10
Wohnfläche	200
Baujahr	1909
Provision	3,57 % inkl. 19 % MwSt.
Kaufpreis	795000

Mainzer Wohnungs- & GewerbeBau GmbH

Haus-, Grundstücks- und Gewerbemakler · Partner für schlüsselfertiges Bauen · Finanzdienstleistung · Vermietung · Hausverwaltung



Obere Mauer 1 · 59929 Brilon · Tel. 02961-976430 · Fax -976464 · www.wgb-mainzer.de

Ausstattung und Merkmale

Heizung	Gas
Nutzfläche	130
Grundstück	1069

Objektbeschreibung:

Viel Platz, mitten in Hoffnungsthal. Das charmante Ursprungs Haus aus der Jahrhundertwende mit den original erhaltenen Sprossen-Fenstern und Dielenböden wurde 1991 in mehrere Richtungen erweitert. Das Privathaus erhielt mehr Platz und nebendran entstand ein Gewerbeteil, der bis 2020 als Tierarztpraxis genutzt wurde. Hier ließe sich auch wunderbar eine barrierefreie Wohnung für die (Groß-)Eltern einrichten. Ob als Einfamilienhaus für die große Familie oder Mehrgenerationen-Wohnen, als Doppelhaus für zwei Familien oder als Wohn- und Geschäftshaus - hier ist vieles möglich! Und das tolle, große Grundstück bietet Abstand vom Alltag und Erholung pur! Ein ökologischer und artenreicher Garten mit bunter Vielfalt und Natur-Berggarten.

Ausstattung:

Die beiden miteinander verbundenen Gebäudeteile verfügen über insgesamt ca. 328 m² Wohn-, Gewerbe- und Nutzflächen. Im charmanten Altbau finden im Erdgeschoss die großzügige Wohnküche, Esszimmer und Wohnraum mit einem Kaminofen für gemütliche Stunden Platz. Von hier aus hat man einen wunderschönen Blick in den Garten. Außerdem gibt es ein Gäste-WC und einen direkten Zugang zur ehemaligen Praxis im angrenzenden Gebäude. Über die charmante Holzterrasse gelangt man ins Obergeschoss, wo sich vier Zimmer und ein Bad mit Wanne und Dusche befinden. Über den Flur im Obergeschoss gelangt man auch in die beiden großzügigen Dachstudios über der Praxis, die teils noch nicht fertig ausgebaut sind und sich dank der offenen Giebel wunderschön gestalten lassen. Das Dach wurde 1996 mit hochwertigen Tonziegeln gedeckt und gedämmt und 2008 um eine Photovoltaik-Anlage bereichert. Die Gas-Brennwert-Therme ist von 2021. In den neueren Gebäudeteilen befinden doppelverglaste Isolierfenster mit Holzrahmen. Im Ursprungs Haus schöne, alte Holzfenster mit Einfachverglasung.

Lage:

Hoffnungsthal: Der bei jungen Familien beliebteste Stadtteil Rösraths, zählt inzwischen dank seiner guten Anbindung längst zum erweiterten Kölner Speckgürtel. Kulturell, sozial und wunderschön grün eingebettet finden Sie hier alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Cafés und Gastronomie, Ärzte, Apotheke, Kindertagesstätten und Grundschule sowie das idyllische, neu gestaltete Freibad. Jeden Samstag bietet vor Ihrer Tür der Wochenmarkt eine große Vielfalt an regionalen und internationalen Spezialitäten und frischen Produkten.

Mainzer **W**ohnungs- & **G**ewerbe**B**au GmbH

Haus-, Grundstücks- und Gewerbemakler · Partner für schlüsselfertiges Bauen · Finanzdienstleistung · Vermietung · Hausverwaltung



Obere Mauer 1 · 59929 Brilon · Tel. 02961-976430 · Fax -976464 · www.wgb-mainzer.de

Weitere öffentliche Einrichtungen, sowie Gymnasium und Realschule, gibt es im benachbarten Rösrath. Fußläufig erreichbar der Bahnhof Hoffnungsthal mit Verbindungen der RB 25 nach Köln und ins Oberbergische. Die Autobahn – Anschlussstellen der A3 in Rösrath oder Lohmar und der A4 in Untereschbach sind jeweils in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Sonstige Angaben:

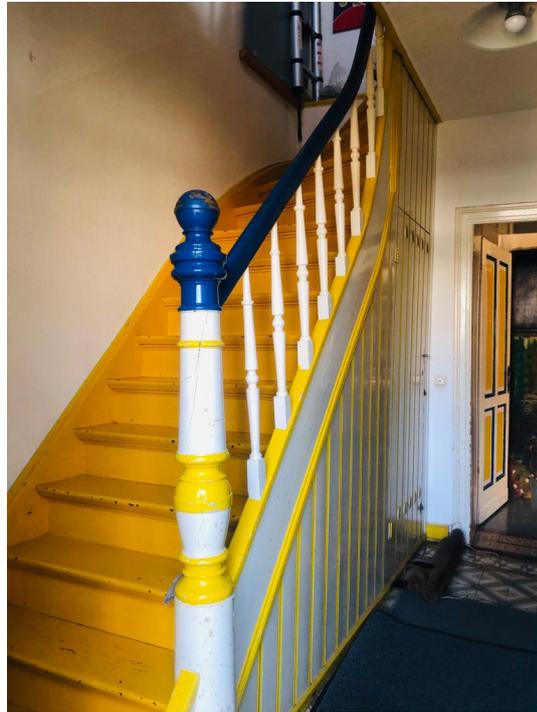
Der Energieausweis mit Angabe des Baujahres 1909 bezieht sich im Übrigen auf den alten Gebäudeteil. Der Anbau selbst ist nach Standard 1991 gefertigt und gedämmt und schneidet daher in einem Energieausweis mit einem deutlich niedrigeren Kennwert ab. Nehmen Sie gerne Kontakt zu uns auf und Sie erhalten ein ausführliches Exposé mit weiteren Fotos und Grundrissen. Außerdem beantworten wir Ihre Fragen auch gerne persönlich!

Mainzer Wohnungs- & GewerbeBau GmbH

Haus-, Grundstücks- und Gewerbemakler · Partner für schlüsselfertiges Bauen · Finanzdienstleistung · Vermietung · Hausverwaltung

RDM RING DEUTSCHER MAKLER
Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter

Obere Mauer 1 · 59929 Brilon · Tel. 02961-97 64 30 · Fax -97 64 64 · www.wgb-mainzer.de

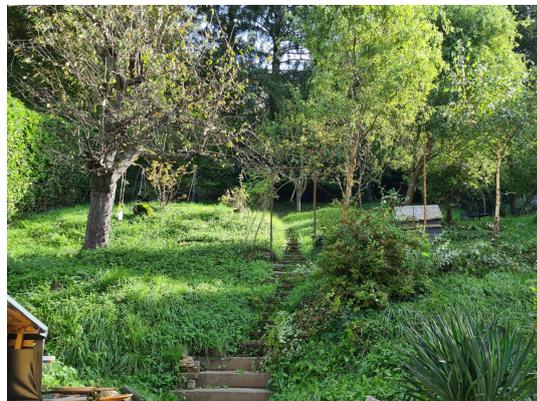


Mainzer **W**ohnungs- & **G**ewerbe**B**au GmbH

Haus-, Grundstücks- und Gewerbemakler · Partner für schlüsselfertiges Bauen · Finanzdienstleistung · Vermietung · Hausverwaltung

RDM RING DEUTSCHER MAKLER
Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter

Obere Mauer 1 · 59929 Brilon · Tel. 02961-976430 · Fax -976464 · www.wgb-mainzer.de



Mainzer Wohnungs- & GewerbeBau GmbH

Haus-, Grundstücks- und Gewerbemakler · Partner für schlüsselfertiges Bauen · Finanzdienstleistung · Vermietung · Hausverwaltung

RDM RING DEUTSCHER MAKLER
Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter

Obere Mauer 1 · 59929 Brilon · Tel. 02961-976430 · Fax -976464 · www.wgb-mainzer.de



Immobilien und mehr ...



Mainzer **W**ohnungs- & **G**ewerbe**B**au GmbH

Haus-, Grundstücks- und Gewerbemakler · Partner für schlüsselfertiges Bauen · Finanzdienstleistung · Vermietung · Hausverwaltung

RDM RING DEUTSCHER MAKLER
Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter

Obere Mauer 1 · 59929 Brilon · Tel. 02961-976430 · Fax -976464 · www.wgb-mainzer.de



Mainzer **W**ohnungs- & **G**ewerbe**B**au GmbH

Haus-, Grundstücks- und Gewerbemakler · Partner für schlüsselfertiges Bauen · Finanzdienstleistung · Vermietung · Hausverwaltung



Obere Mauer 1 · 59929 Brilon · Tel. 02961-97 64 30 · Fax -97 64 64 · www.wgb-mainzer.de

Sie sind auf der Suche nach einer Immobilie und hier nicht fündig geworden?

Wir haben eine weitere große Auswahl an Kauf- und Mietobjekten

– aufgrund der ständig wechselnden Angebote ist es nicht möglich, hier alle Objekte zu veröffentlichen.

Bitte kontaktieren Sie uns, gerne kümmern wir uns auch um Ihr Anliegen und versuchen auch Ihren Wohnraum zu verwirklichen.

Gerne helfen wir Ihnen auch bei Fragen zur Finanzierung.

Nutzen Sie unsere 25-jährige Erfahrung. Vertrauen Sie uns.

Ihr Ansprechpartner für den Verkauf:

Stefan Schleich

**Geschäftsführer WGB und BFC
Fachwirt der Grundstücks- und
Wohnungswirtschaft Haus- u.
Wohnungseigentumsverwalter IHK**

Tel.: 02961 / 976436

Email: [stefan.schleich@](mailto:stefan.schleich@wgb-mainzer.de)

wgb-mainzer.de

Ihr Ansprechpartner für die Vermietung:

Simone Schleich

geprüfte Immobilienverwalterin EBZ

Tel.: 02961 / 976433

Email: [simone.schleich@](mailto:simone.schleich@wgb-mainzer.de)

wgb-mainzer.de