

Ihr neues Haus?



Inhaltsverzeichnis

Eckdaten -----	2
Beschreibung Objekt und Stadt -----	3
Impressionen -----	4
Lage -----	5
Grundriss -----	6-7
Fläche + Volumen -----	8-10
Bodenrichtwertkarte, Kauf, Finanzierung--- Haustausch, Fakten für Investoren	11-12
Fluglärm? - hier nicht! -----	13

Eckdaten

Standort: 53842 Troisdorf-Altenrath

Lage: Waldrand

Baujahr: 1991

Grundstück: 796 m²

Wohn- und Nutzfläche: ca. 380 m²

Kaufpreise

Das ganze Haus mit Garten
und Grundstück mit drin 425.000 €

380qm Wohn- und Nutz-
fläche, 800qm Grundstück

Beschreibung Objekt und Stadt

Im grünen Altenrath erwartet Sie ein exklusives, freistehendes Landhaus mit Einliegerwohnung. Die Einliegerwohnung besitzt einen separaten Eingang, kann aber auch vollständig in das ganze Haus integriert werden. Hervorzuheben ist die große Terrasse, zwei Balkone, zwei Küchen (eine davon bereits eingebaut) und drei Badezimmer.

Das Haus eignet sich für zwei Familien ebenso wie für Freiberufler mit Publikumsverkehr. Es bietet ausreichend Stauraum für Sportausrüstung oder Aktenordner.

Eine neue Heizung (Qualitätsprodukt der Firma Viessmann Vitodens 200-W) wurde gerade im August 2012 eingebaut. Neupreis über 7000 € Investition, damit Sie weniger Euros für Energie bezahlen müssen.

Auf allen drei Etagen gibt es Fernsehempfang über Satellit, dito ein Netzwerk für Server und PCs.

Ebenfalls neu aus 2012 ist das Gartenhaus im Schweden-Stil mit knapp 30m³. Hier haben alle Ihre Gartengeräte und -möbel ausreichend Platz.



Zu dem Haus gehören
zwei Carports plus
zwei weitere PKW Stellplätze....



...und ein
wunderschöner Garten
mit schönem Blick ins Grüne!

Der Garten gehört Ihnen
ebenso wie der Kirsch- und
Apfelbaum, die Sträucher
für weiße, rote und
schwarze Johannisbeeren,
etwas Brombeeren und und und

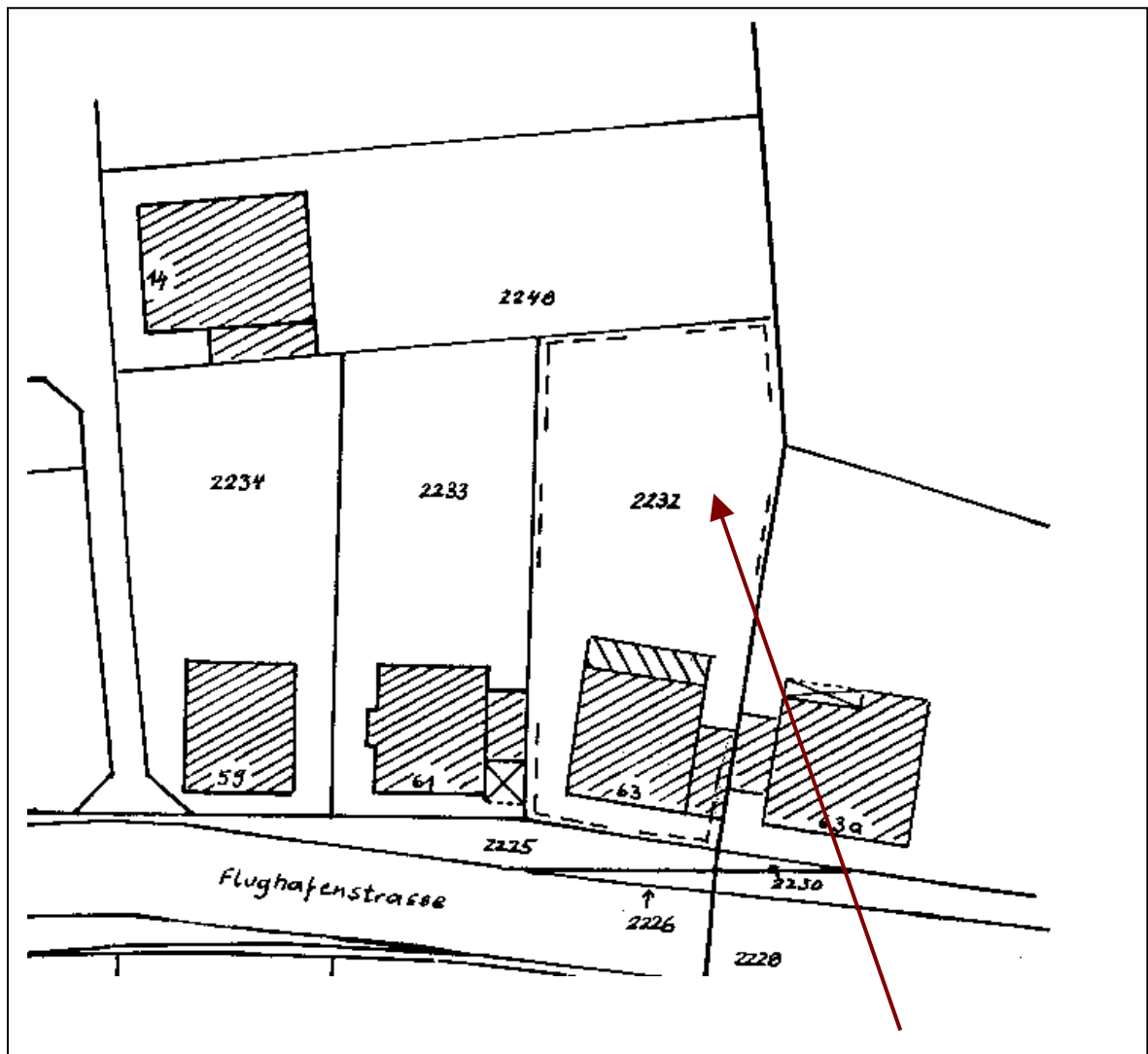
Das freistehende Haus befindet sich im Stadtteil Troisdorf-Altenrath, Flughafenstr. 63. Altenrath liegt ca. 6 km vom Stadtzentrum Troisdorf entfernt, aber nur 2 km vom ersten Supermarkt in Lohmar. Ein Getränkemarkt, ein Bäcker, ein Friseur und viele weitere Firmen des täglichen Bedarfs befinden sich bereits in Altenrath. Mit den Geschäften in Lohmar sind alle täglichen Bedürfnisse zu erledigen. Die Haltestellen der öffentlichen Verkehrsbetriebe befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt. Kindergärten, Schule sowie weitere kulturelle Einrichtungen sind im Ort vorhanden. Die nächste Autobahnauffahrt ist etwa einen Kilometer entfernt. Es ist die zur A3 Richtung Frankfurt. Die Auffahrt Richtung Köln ist in Rösrath (eine herrliche Allee an der viele Menschen Urlaub machen). Die Einfahrt zum Flughafen ist etwa 8 km entfernt.

Der Blick zum Nachbarn

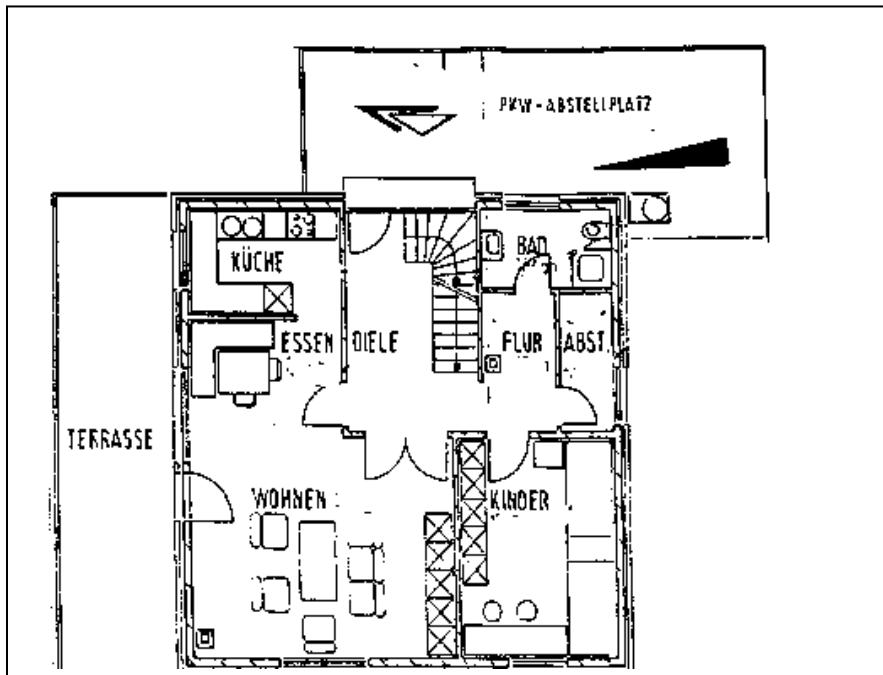


Eine lauschige Ecke im Garten neben Ihrem Teich

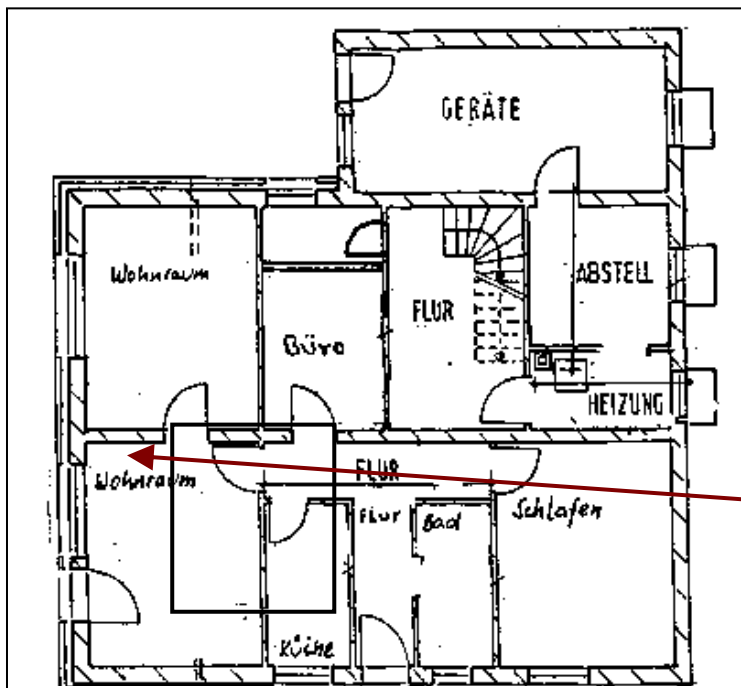
Lage (Flurstück 2232)



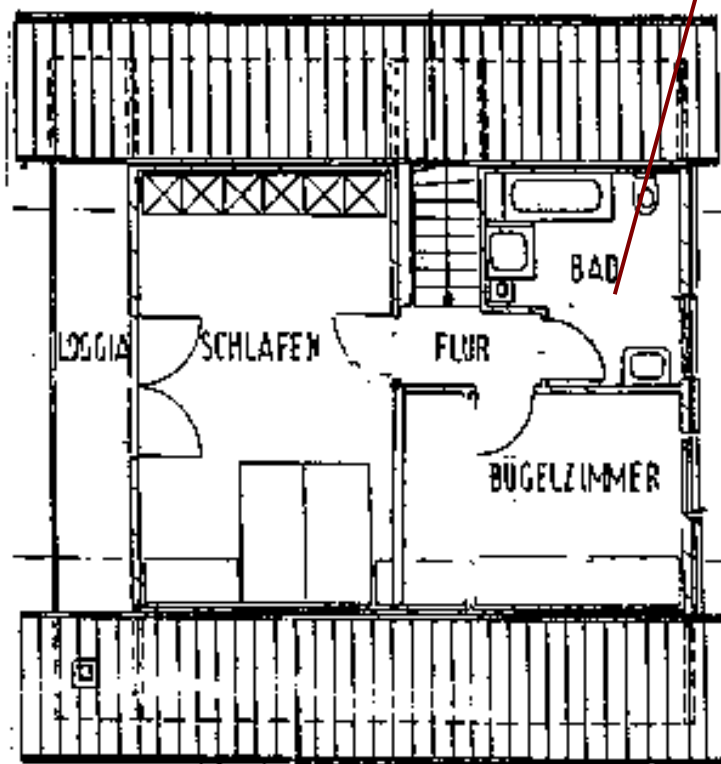
Grundriss - Erdgeschoss



- Souterrain/Untergeschoss Grundriss (=Einliegerwohnung)



In 2012 neu eingebaut ist das Parkett aus patagonischer Kirsche 3-fach geölt.
Die Decken sind mit Spanndecken in schwarz, weiß und rot verkleidet, mit eingebauten Deckenlampen in die Folie. Das ist Luxus pur.



Wohn- und Nutzfläche + Volumen

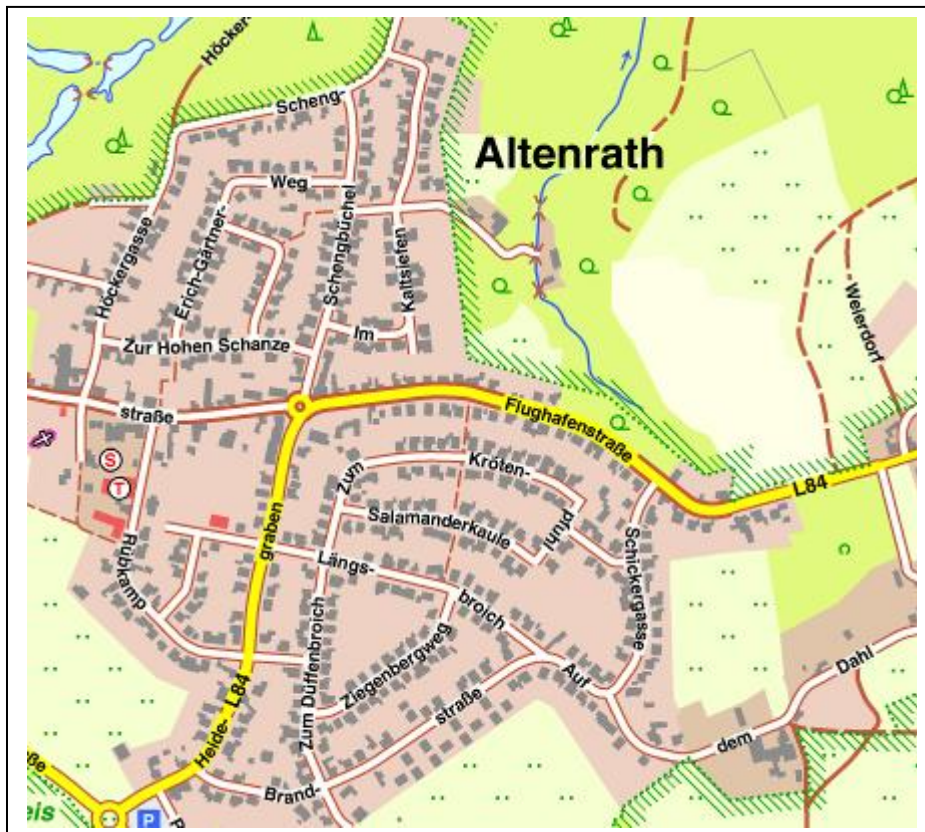
Untergeschoss/Sou terrain	Berechnungsma ße	Fläche nach DIN 277		Gesam t
Diele	1,26 x 3,265	4,11		
Flur	4,76 x 1,135	5,40		
Bad	1,51 x 3,15	4,76		
Küche	1,83 x 3,18	5,54		
Esszimmer	3,51 x 4,40	15,44		
Wohnraum	3,56 x 4,42	15,44		
Schlafzimmer	3,325 x 4,40	14,63		
Waschraum	3,26 x 2,40	7,82		
Terrasse hinter dem Haus, davon überdacht (4,50x2,90 insgesamt)	3,50 x 2,90	10,15		
Überdachte Fläche hinter Lagerraum	3,10 x 1,50	4,65		
Lagerraum mit Heizung und Strom	6,82 x 3,06	20,86		
Abstellraum zw. Werkstatt und Heizungskeller	2,45 x 2,89	7,08		
Heizungskeller	2,90 x 1,90	5,51		
Kellerflur (groß)	2,80 x 4,41 - (1,14 x 1,61 + 1,02 x ,46)	10,97		
Kellerflur (klein)	2,50 x 1,00	2,50		
Carport	pauschal bewertet	8,00		
Gartenhaus	4,00x3,00	12,00		
		146,86	X0,97	142,45
Erdgeschoss				
Diele	4,60 x 2,88 - (3,35 x 1,00 + 1,35 x 0,65)	10,76		
Bad	2,85 x 2,56	7,29		
Flur	2,09 x 1,60 - (0,40 x 0,40)	3,18		
Abstellraum	1,94 x 1,34	2,60		

Schlafzimmer	4,624 x 3,434	15,88		
Wohnzimmer	6,80 x 3,40 + 2,40 x 4,68 - (0,56 x 0,60)	34,02		
Küche	2,534 x 3,434	8,70		
Terrasse	9,70 x 2,90	28,13		
Überdachte Terasse vor dem Haus	5,75 x 3,10	17,82		
Stellplatz vor dem Haus	7,00 x 2,35	16,45		
Carport	5,50 x 3,55	19,52		
		XY		
		XY	x 0,97	174,05
Dachgeschoss				
Flur	1,20 x 1,25	1,50		
Bad	2,90 x 3,55 - (0,41 x 0,38)	10,14		
Loggia	7,65 x 4,07	31,13		
Büro/Schlafzimmer	4,30 x 3,88	16,68		
Balkon	6,65 x 1,55	10,30		
		69,75	x 0,8	55,80
Spitzboden	2,90 x 9,55 (max. Höhe 1,15)	27,69		
Zusammenstellung				
Untergeschoss		146,86		
Erdgeschoss		179,43		
Dachgeschoss		69,75		
Spitzboden		27,69		
Fläche nach DIN277 mit/ohne Spitzboden		423,73		372,52
Höhen				

Souterrain	2,83			
Erdgeschoss	2,75			
Dachgeschoss ohne Schrägen	2,65			
Spitzboden	1,55			
Umbauter Raum in m³				
411,65	Souterrain			
493,43	Erdgeschoss			
184,84	Dachgeschoss			
21,39	Spitzboden			
	Volumen in cbm	1111,31		
Berechnung des Wertes (Bauwert/Verkehrswert)				
Eckdaten 1400 Euro/m²		521.526,32 €		
Eckdaten 460 Euro/m³		497.404,59 €		
		5.000,00 €	Geräte pauschal	
		12.000,00 €	Carport mit Gartenhaus Untergeschoss pauschal	
		15.000,00 €	Aussenanlagen	
		5.000,00 €	Küche	
Gesamt Verkehrswert private Schätzung		553.526,32 €		

Allein das Grundstück hat einen Wert von 167.160€ (796 x 210€ pro m²)





Gemeinde	Troisdorf
Gemarkungsname	Altenrath
Ortsteil	Altenrath
Bodenrichtwertnummer	50
Bodenrichtwert	210 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2020
Bodenrichtwertkennung	lagetypisch
Beschreibende Merkmale	
Basiskarte - Bezeichnung	DGK
Beitragszustand	ebfr nach BauGB
Nutzungsart	WA
Geschlosszahl	II
Bemerkung	Längsbroich

Erbpacht oder Kauf?

Wählen Sie zwischen diesen drei Möglichkeiten:

1. Kauf

Die aktuellen Verkaufspreise des Gutachtergrundstückausschuss ermitteln für Altenrath einen Bodenrichtwert von 210 Euro pro qm. Der Kaufpreis oben ist bereits inklusive Grundstück.

Vermutlich kann nach der aktuellen Bauordnung das Grundstück mit einem zweiten Haus bebaut werden. Denn dies wurde beim Haus Nr. 59 so umgesetzt.

2. Kauf mit Erbpacht

Sie können das Grundstück als Erbpacht über 99 Jahre von monatlich 337,30 Euro nutzen. Dann investieren Sie für das Haus nur 269.000 Euro.

3. Leasing

a) Leasing des Hauses, Preis je nach Nutzungsdauer und gewünschten Zusatzvereinbarungen, dito Finanzierungsmöglichkeiten

Bei Bedarf können wir aus eigenen Mitarbeitern einen Reinigungs-, Handwerks-, Garten usw. -service bieten. Damit können Manager mit nur kurzem Aufenthalt in Köln dennoch gut mit Ihrer Familie leben. Dafür sprechen die Mitarbeiter in unseren Büros 10 Sprachen.

4. Tausch

Gerne nehme ich Ihr Haus oder Ihre Wohnung in Zahlung.

Fakten für Investoren

Das Haus ist aktuell an zwei Firmen für 1700 € monatlich vermietet, also 20.400 € für das ganze Haus im Jahr. Dieser Mietvertrag ist jederzeit mit 3 Monaten kündbar, sie haben also freies Verfügungsrecht.. Eine jährliche Netto-Miete liegt so bei knapp 20.000 €. Damit bietet das Haus 5% Rendite!

Fluglärm?

Ich habe vor fast zehn Jahren das Nachbarhaus gekauft und seitdem viele Nächte dort verbracht. Weder stört der Flughafen tagsüber die Büroarbeit, noch nachts den Schlaf.

Der Grund ist die Ausrichtung der Start- und Landebahnen. Diese leiten den meisten Verkehr in andere Richtungen, z.B. über Rösrath. Eine Karte über die Flugbewegungen können Sie von mir bekommen. Sie bekommen sie aber auch beim Flughafen oder beim Verein gegen Flughafenlärm.

"Probieren geht über studieren" sagt ein altes Sprichwort. Ich biete ihnen daher an eine Nacht kostenlos im Haus zu übernachten und sich selbst von der herrlichen Ruhe zu überzeugen.