

Ihr neues Haus?



Inhaltsverzeichnis

Eckdaten -----	2
Beschreibung Objekt und Stadt -----	3
Lage -----	4
Fläche + Volumen -----	5-6
Bodenrichtwertkarte, Erbpacht-Informationen Fakten für Investoren -----	9
Nachtruhe? Hier ja! -----	10
Haustausch?!	11

Eckdaten

Standort: 53842 Troisdorf-Altenrath

Lage: Waldrand

Baujahr: 1991

Grundstück: 596qm

Wohnfläche 192m²

Nutzfläche nach DIN 277: zusätzlich mind. 150 m²

Kaufpreis: 320.000€ (Erbpacht)

Beschreibung Objekt und Stadt

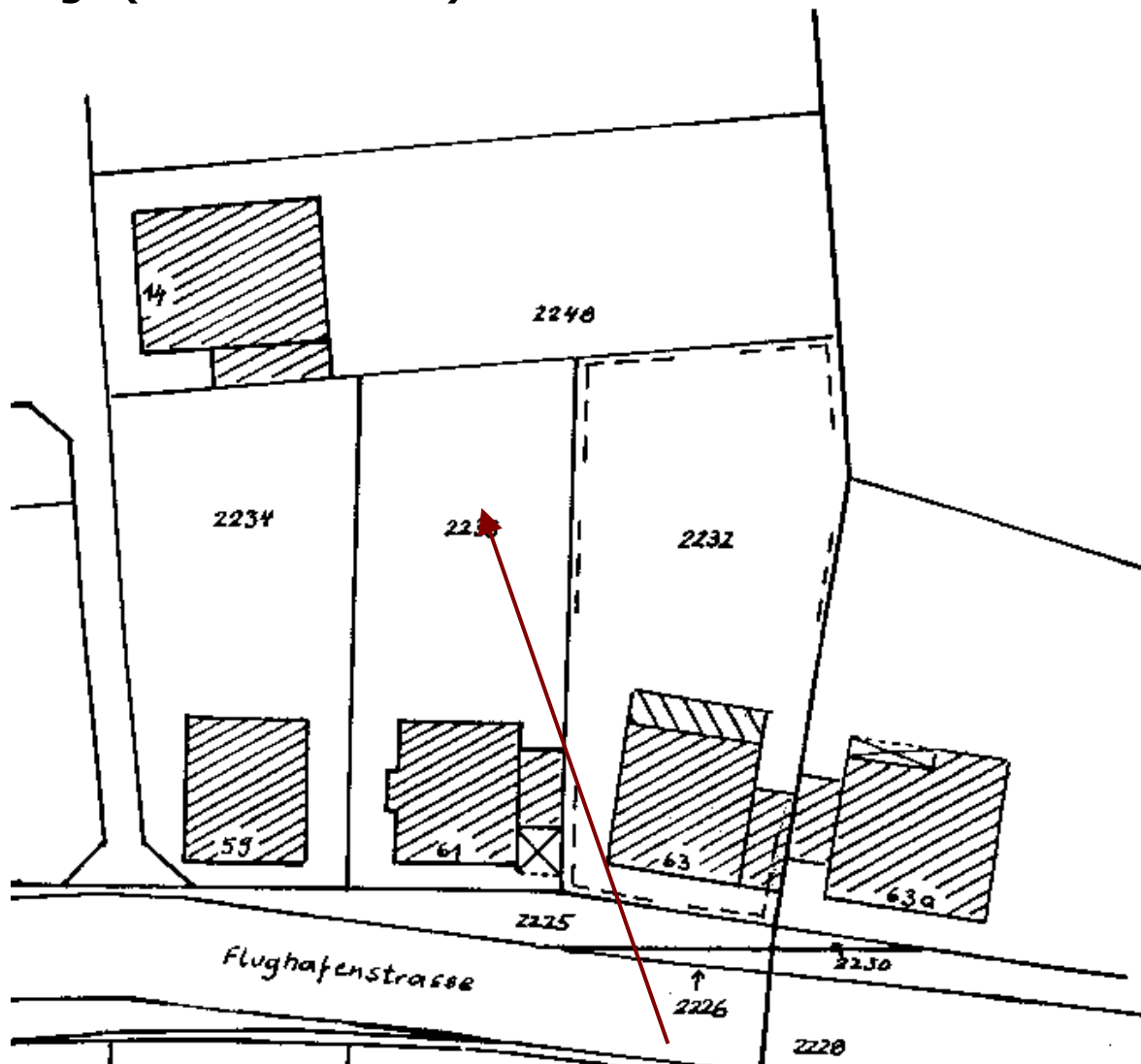
Im grünen Altenrath erwartet Sie ein exklusives, freistehendes Einfamilienhaus. Hervorzuheben ist die mit 60qm überaus große Terrasse, zwei Balkone (der größere 2012 mit Bangkirai-Holz belegt), zwei Badezimmer und dem Kaminofen im Erdgeschoss.

Das ganze Haus (also alle drei Etagen in mehr als 7 Zimmern) hat Kabelkanäle und bietet privat oder beruflich bereits eine vollständige Kommunikations-Infrastruktur. Alle drei Etagen sind mit Klinker verkleidet. Insgesamt gibt es 15 Zimmer.



Das Haus befindet sich im Stadtteil Troisdorf-Altenrath, Flughafenstr. 61. 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.

Lage (Flurstück 2233)



Hier sehen Sie den gut 35 Jahre alten Walnussbaum.

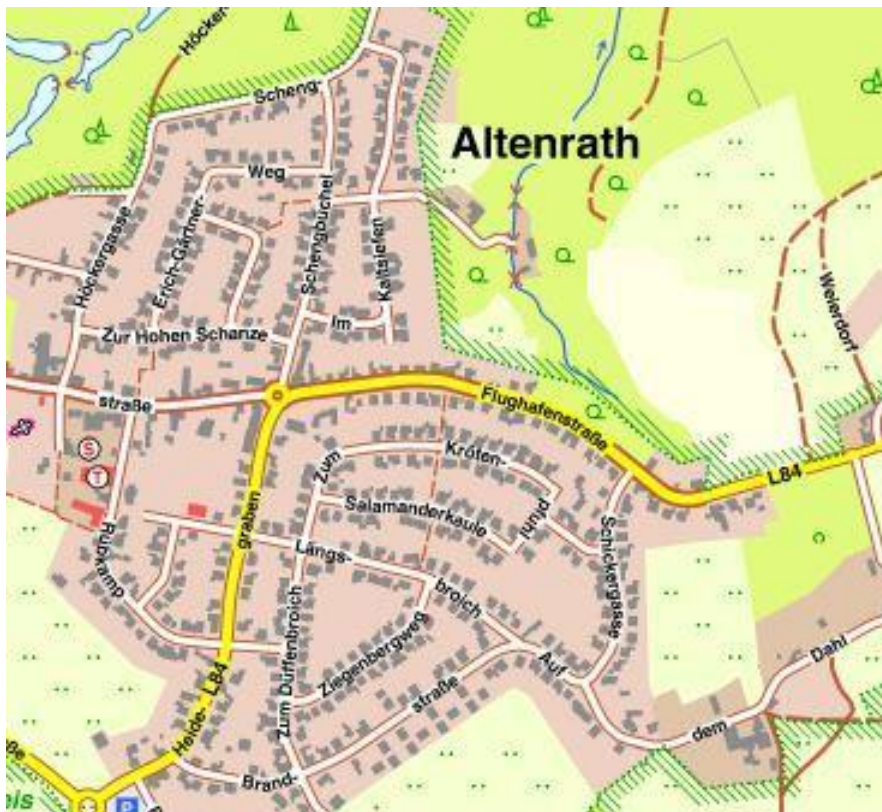


Fläche + Volumen

Untergeschoss	Fläche Nutzfläche	Volumen	Maße
Schlafzimmer	12,38	28,47	
Büro Wolff II	11,33	26,06	
Handwerksbedarf	18,48	42,50	
Bürobedarf	15,80	36,34	
Heizungskeller	17,97	41,33	
Flur	16,84	38,73	
Terrasse hinter dem Haus	84,64	194,67	
Gartenhaus I	6,53	15,02	3,35 x 1,95
Gartenhaus II	2,55	5,87	1,50 x 1,70
Gewächshaus	5,28	12,14	2,05 x 2,58
Erdgeschoss		0,00	
Büro	31,94	73,46	
Bibliothek	15,65	36,00	
Abstellraum	4,95	11,39	
Bad	10,31	23,71	
Flur	4,91	11,29	
Küche	12,12	27,88	
Balkon	17,67	40,64	9,30 x 1,90
Eingang vor dem Haus (überdacht)	12,53	31,33	4,25 x 2,95
Stellplatz über Gartenhaus I	6,00	15,00	3,00 x 2,00
Einfahrt (links) Stellplatz	21,83		6,15 x 3,55
Einfahrt (rechts) Stellplatz vor Garage	10,67		3,50 x 3,05
		0,00	
Obergeschoss		0,00	
Raum Gartenseite + Büro	26,09	62,62	
Raum Straßenseite	24,95	59,88	
Flur	3,31	7,94	
WC/Dusche	3,25	7,80	
Balkon II	7,08		5,45 x 1,30
Dachgeschoss	32,00	76,80	
Garage	22,00	52,80	
Gartenhaus I	6,13	14,71	

	465,19	994,38	
Fläche nach VOB	192,71		
Eckdaten 1400 Euro/m²	651.266,00 €		
Eckdaten 460 Euro/m³	457.415,72 €		

Karte Altenrath



Lage und Wert

Gemeinde	Troisdorf
Gemarkungsname	Altenrath
Ortsteil	Altenrath
Bodenrichtwertnummer	50
Bodenwertübersicht für freistehende Einfamilienhäuser einfache Lage	210 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2020
Bodenrichtwertkennung	lagetypisch

Beschreibende Merkmale	
Basiskarte - Bezeichnung	DGK
Beitragszustand	ebfr nach BauGB
Nutzungsart	WA
Geschosszahl	II
Bemerkung	Längsbroich

Erbpacht oder Kauf?

Wählen Sie zwischen beiden Möglichkeiten:

1. Kauf

Der Bodenrichtwert für Troisdorf-Altenrath in unserer Straßenabschnitt beträgt zum 1.1.2020 210 € pro qm.

Der Verkaufspreis plus Übertragung Erbbaurecht beträgt 320.000€.

2. Erbpacht

Sie können das Grundstück als Erbpacht über 69 Jahre von monatlich ca. 140 Euro nutzen.

3. Finanzierung, Leasing

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

4. Tausch

Gerne nehme ich Ihr Haus oder Ihre Wohnung in Zahlung.

Weitere Finanzierungsmöglichkeiten nach Absprache machbar (z.B. Miete mit Kaufoption usw.)

Fakten für Investoren

Das ganze Haus wurde letztes Jahr verkauft. Leider hat der Käufer nie den Notarvertrag unterschrieben (aber einige zigtausend Euro bezahlt). Vereinbarung wurde nun, dass er zum 30.09.2020 auszieht. Sie haben also freies Verfügungsrecht. Eine jährliche Netto-Miete liegt bei ca. 20.000 €. Damit bietet das Haus noch ohne Wertsteigerung bei gut 50% Finanzierung über 10% Rendite!

Die Garage



Fluglärm?

Ich habe das Haus 2001 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.