

Solide Kapitalanlage mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten!

Wohn- und Geschäftshaus Bahnhofstr.9 53773 Hennef



Kaufpreis: 665.000 € VB

Solide Kapitalanlage mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten!

Nach fast 40 Jahren in meinem Eigentum, biete ich nun diese Immobilie in zentraler Lage von Hennef, aus Altersgründen, nun zum Verkauf an.

Das Wohn- und Geschäftshaus punktet mit seiner guten Bausubstanz und dem gepflegten Zustand.

Den Käufer erwartet eine wertige Immobilie in exzellenter Lage mit langfristig hohem Entwicklungs- und Renditepotential.

Im EG und 1.OG wurde 42 Jahre lang auf 174 qm ein Gastronomiebetrieb geführt (Club Sperl).

Der Pachtvertrag ist beendet.

Dem Erwerber bietet die Möglichkeit, entweder den Betrieb selbst zu führen, mit einem neuen Gastronomen einen Pachtvertrag abzuschließen oder die Fläche einer anderen Nutzung zuzuführen.

Das 2.OG beherbergt eine schicke Maisonettewohnung (2 Ebenen) mit einer Wohnfläche von 120 qm und ist derzeit für 1.000 Euro netto/kalt vermietet.

Die Miet- und Pachterträge 2019 bis 2024 beliefen sich auf 52.920 € jährlich.

Die Grundstücksgröße beträgt 142 qm.

Rückansicht (Haus in der Bildmitte / Foto 1)



Rückansicht (Haus in der Bildmitte / Foto 2)



Hauseingang



Treppenhaus EG zum 1.OG



Treppenhaus zum 1.OG



Treppenhaus vom 1.OG zum 2.OG



Treppenhaus EG zum 2.OG



Wohnungseingang vom Treppenhaus (*)



Diele (*)



Zimmer 1 (*)



Zimmer 2 (*)



Küche (*)



Bad (*)



Bad (*)



Diele mit Treppenaufgang zur Maisonette (*)



Diele (*)



Maisonette mit Treppenaufgang vom 2.OG (*)



Maisonette mit Eichenfachwerk und Kaminofen (*)

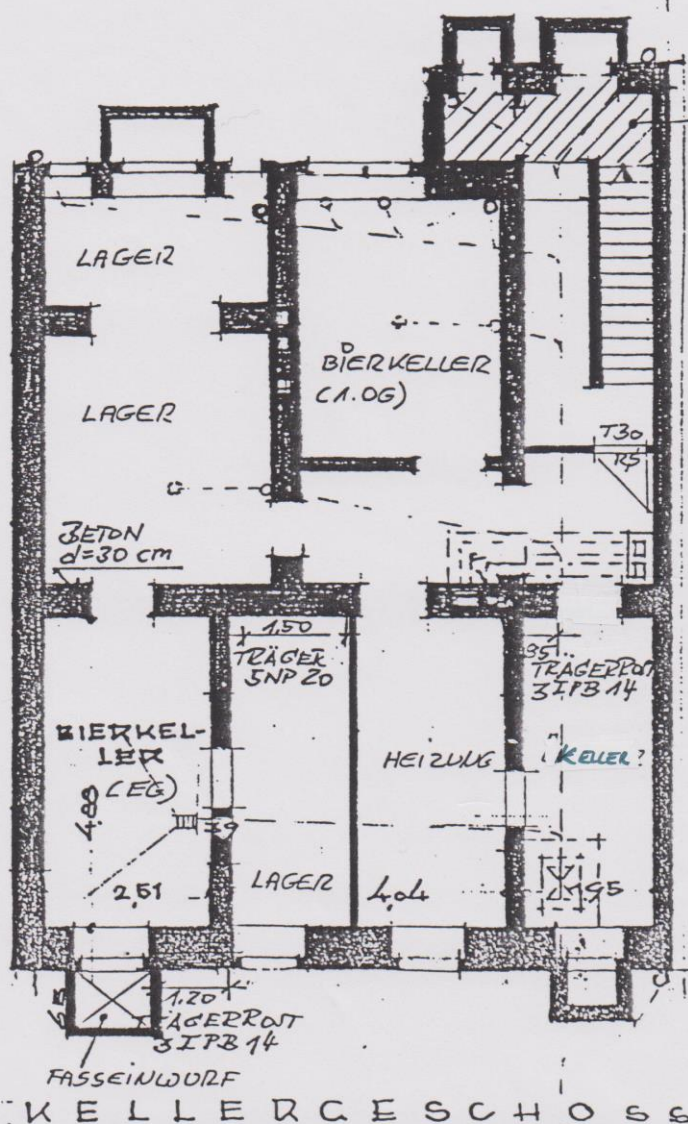


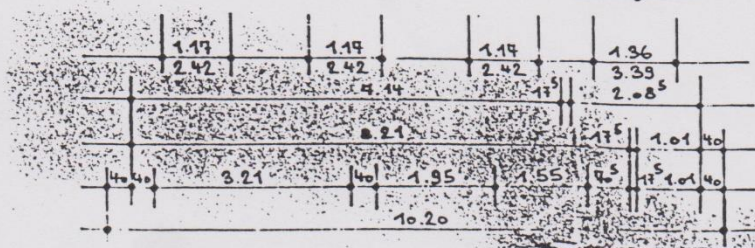
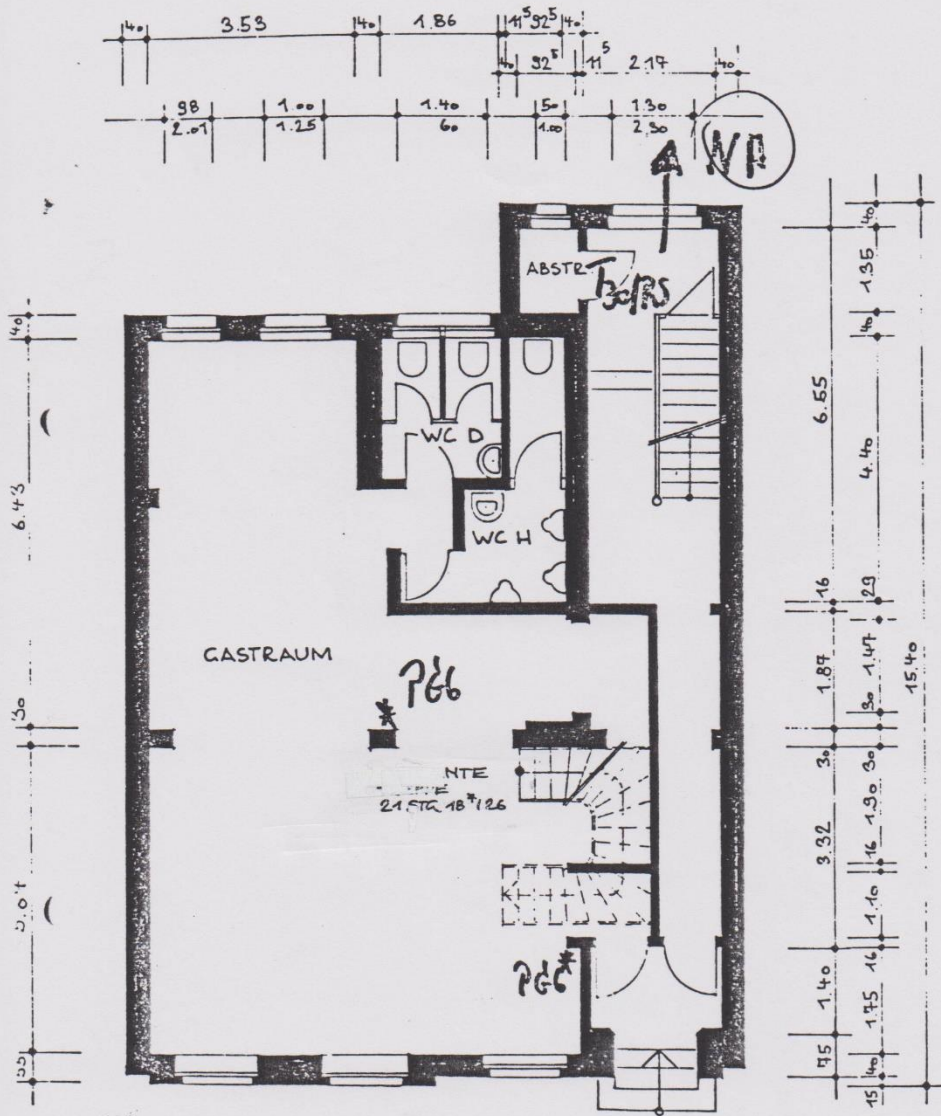
Maisonette mit Eichenfachwerk und Kaminofen (*)



Grundrisse

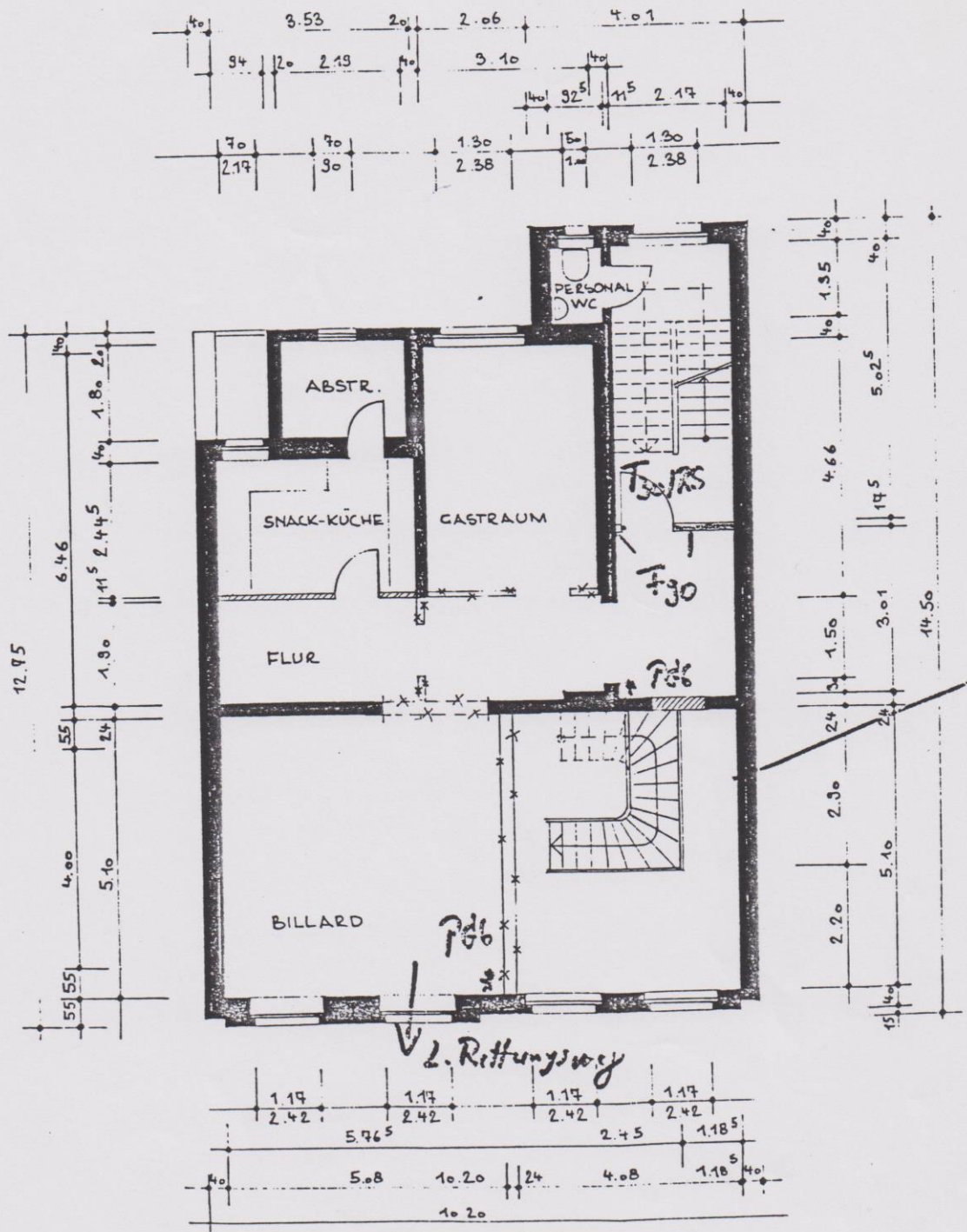
VORDERANSICHT





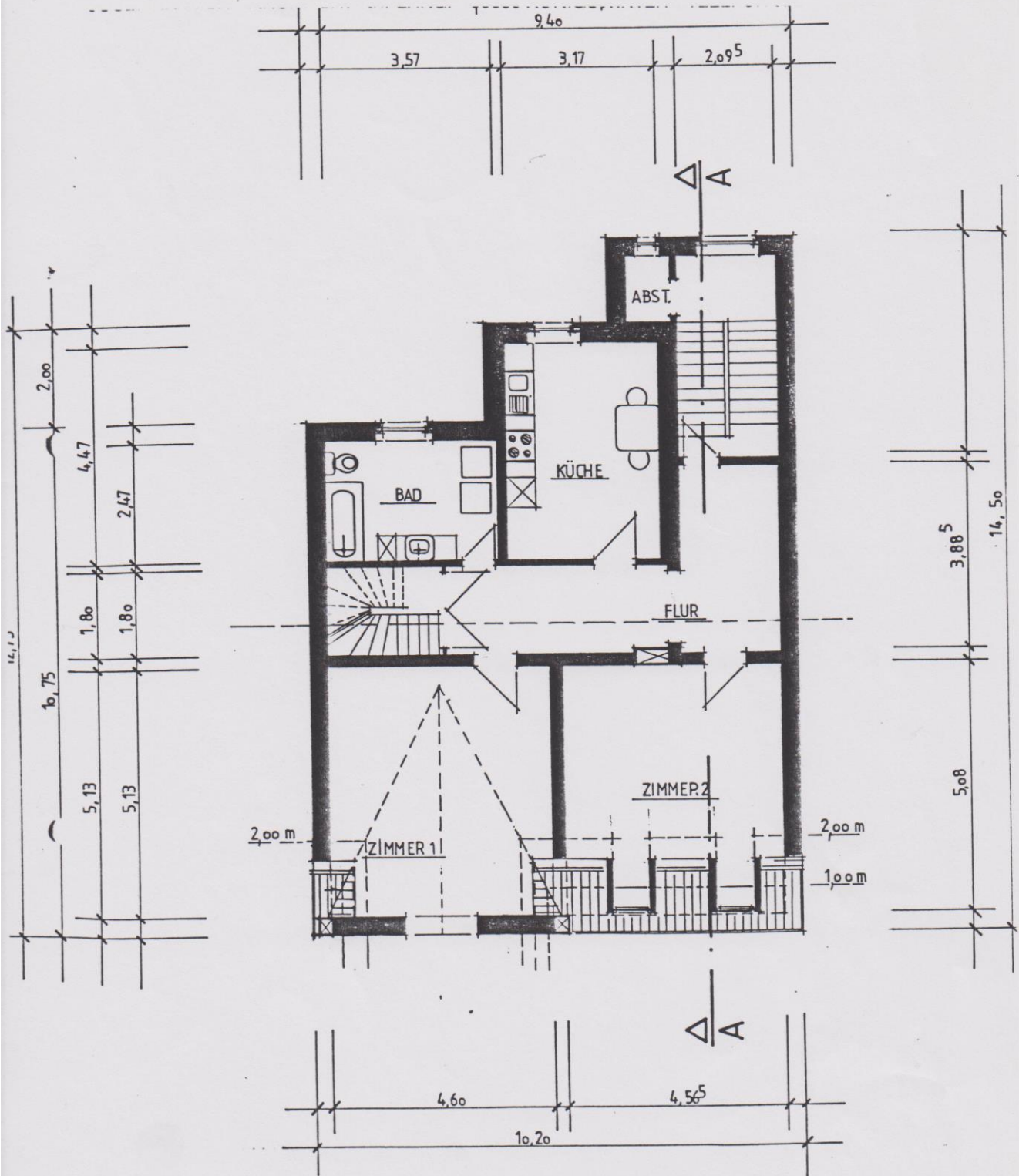
ERDGESCHOSS

Kellergerüst
 Fgo u. mit
 T30/RS abtrennen!

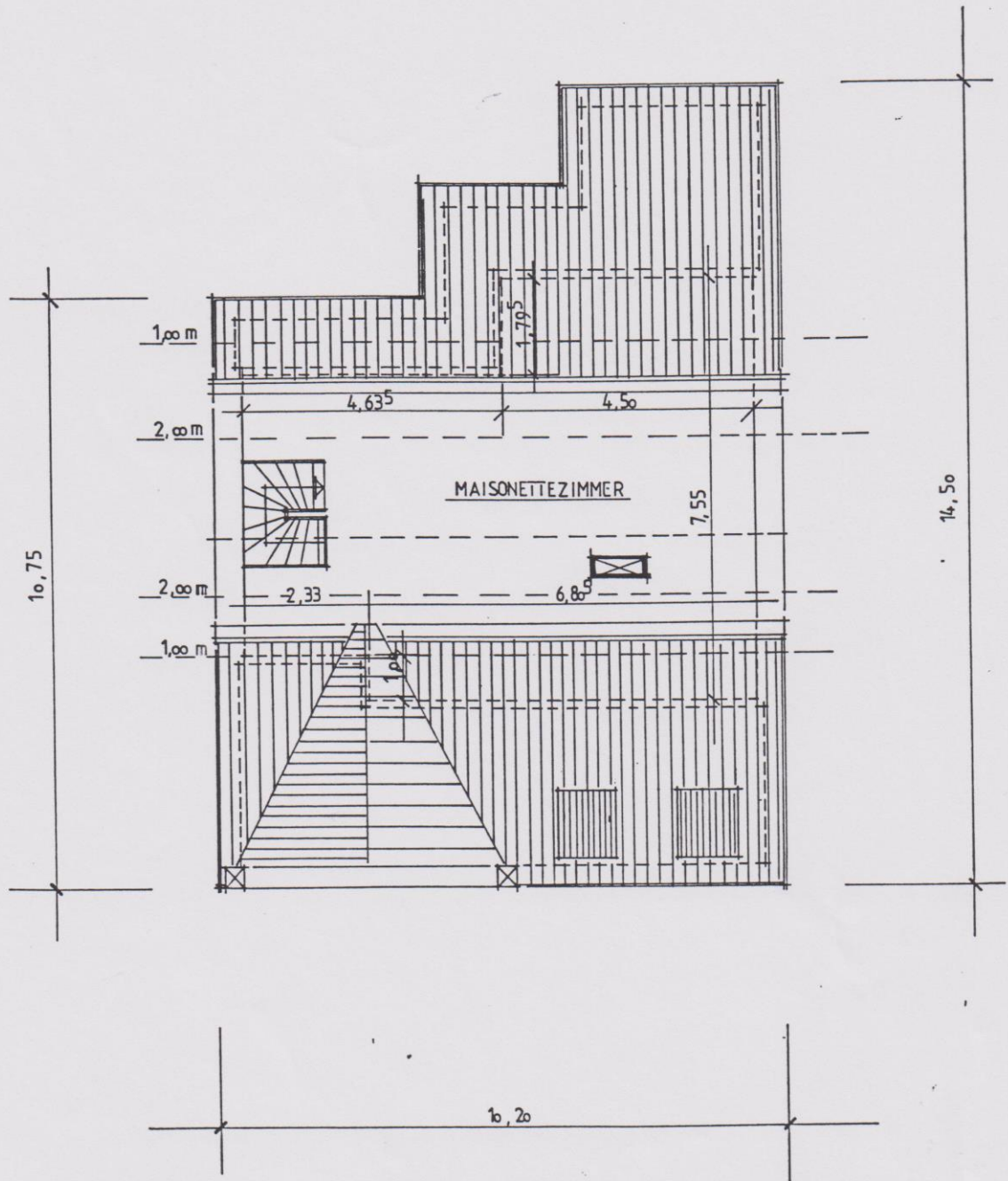


1. OBERGESCHOSS

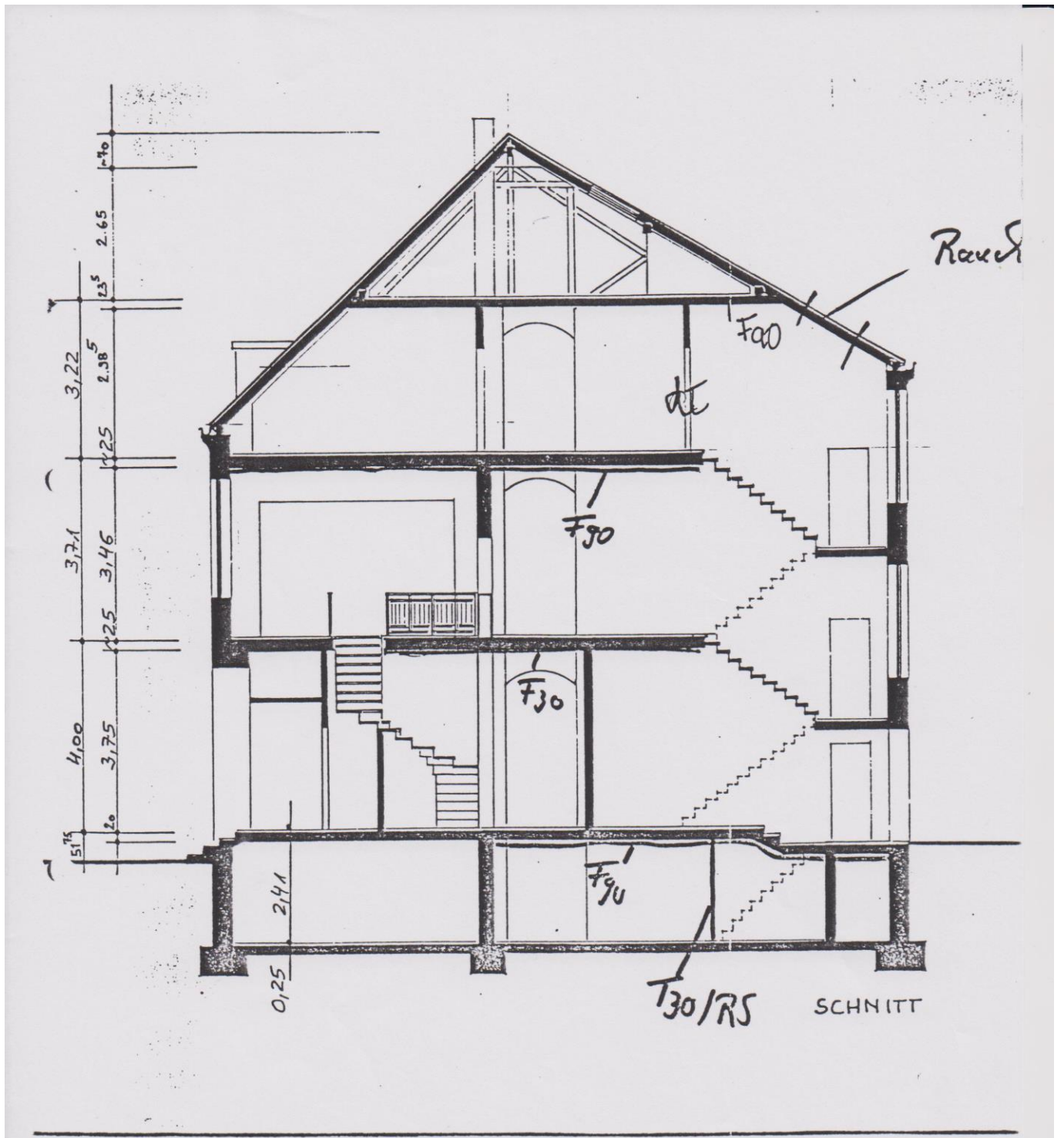
BAI
NUTZ



DACHGESCHOSS



MAISONNETTE



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013


Registriernummer ² NW-2014-000256585

1

Gültig bis: 28.10.2024

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

Gebäude

Gebäudetyp	einseitig angebautes Zweifamilienhaus		
Adresse	Bahnhofstr. 9, 53773 Hennef		
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1910		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2005		
Anzahl Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A _N)	353 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas H		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen - siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse werden auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig. (**Erläuterungen - siehe Seite 5**)
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

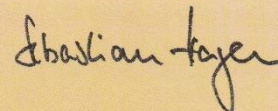
Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Dipl.-Ing. Architekt
Sebastian Hagen
Dorfstraße 17
24784 Westerrönfeld



29.10.2014

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

³Mehrfachangaben möglich

²Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der
⁴bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

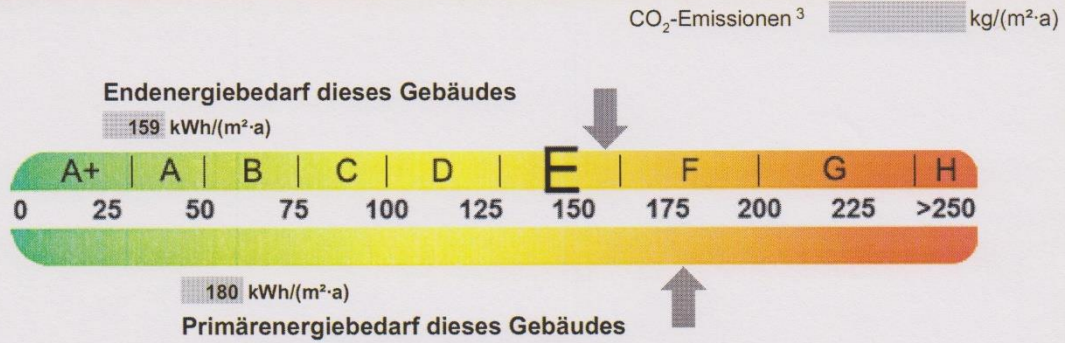
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² NW-2014-000256585
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T[·]

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

159 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Deckungsanteil: 0 %
 0 %
 0 %

Ersatzmaßnahmen ⁶

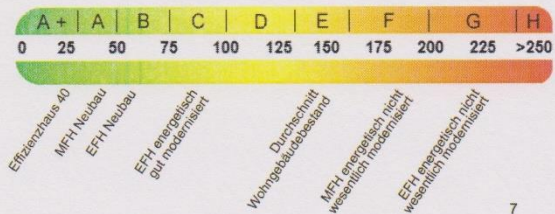
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T[·]: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

⁴nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

²siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁵nur bei Neubau

⁷EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

³freiwillige Angabe

⁶nur bei Neubau im Fall