

Anlageobjekt - vollständig vermietetes Wohn- und Geschäftshaus mit 2 Wohn- und 1 Gewerbeeinheiten

Preis: 359.000 €

Ort: 42929 Nordrhein-Westfalen Wermelskirchen, Kölner Straße 48/50

Erstellungsdatum: 07.04.2024

Rufnummer des Anbieters: 0172 1567705

Gewerbefläche: 160,68 m²

Wohnfläche: 210,11 m²

Grundstücksfläche: 246 m²

Verfügbar ab: sofort

Haustyp: Mehrfamilienhaus

Etagen: 2

Baujahr: 1915

Provision: keine

Online-Besichtigung: Nicht möglich



Standort



Flurkarte





Grundstücksbeschreibung

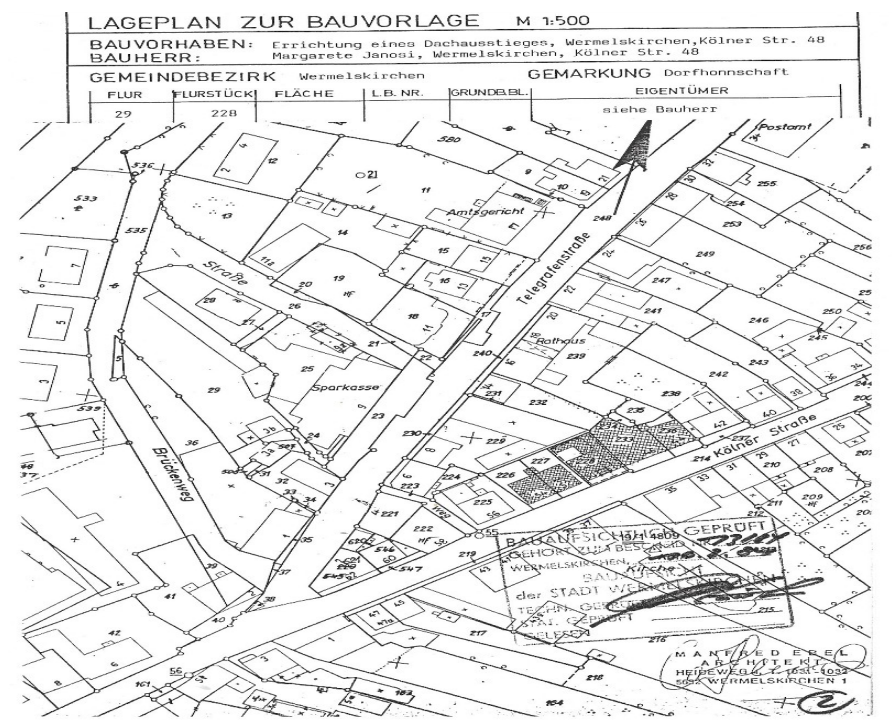
Ortsteil / Wohn- und Verkehrslage

Das Grundstück liegt im Zentrum von Wermelskirchen, an der Kölner Straße. Die Stadt zählt mit Dabringhausen und Dhünn z. Zt. ca. 35.000 Einwohner. Die Kölner Straße ist als Geschäftsstraße mit zum größtenteils 1- bis 2-geschossigen Ladengeschäften bebaut. Die meisten Häuser sind Fachwerkhäuser und stammen aus dem 19. Jahrhundert.

Die Kölner Straße ist eine Bundesstraße (B51) die als Haupt- und Verkehrsstraße mitten durch Wermelskirchen führt. Die Straße ist als Einbahnstraße zu befahren. Die Straße ist befestigt und hat auf beiden Seiten Gehwege. Eine Fahrbahnseite ist als Parkstreifen gekennzeichnet.

Die Lage der Liegenschaft ist als Verkaufslage mit gut zu bezeichnen. Die Stadtmitte ist in unmittelbarer Nähe (100m). Busverbindung in unmittelbarer Nähe.

Das Grundstück ist bebaut mit einem 2-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss, sowie einem Hofanbau.



Front Ansicht Kölner Straße 48 / 50



Baubeschreibung

Das Gebäude besteht aus Kellergeschoss, Erd- Ober- und einem ausgebautem Dachgeschoss. Das Kellergeschoss besteht aus Mauerwerk. Das Erdgeschoss wird als Ladengeschäft gewerblich aktuell als Einzelhandelsgeschäft genutzt. Das Ober- und Dachgeschoss wird als Wohnfläche genutzt. Beide Wohnungen befinden sich in einem gepflegten Zustand und sind teilweise mit Parkett ausgestattet. Das Obergeschoss verfügt über eine separates WC. Die Bäder sind im Jahr 2010 neu renoviert.

Energieausweisträger: Bedarfsausweis

Energiebedarf: 416,9 kwh($^2m \cdot a$)

Energieklasse: H

Der Energieträger für Heizung ist Erdgas.

Der Energieträger für Warmwasser ist Strom.

Die Fassade ist mit Naturschiefer verkleidet. Die Isolierverglasten Kunststofffenster im Dachgeschoss Isolierverglaste Fenster. Die Fenster im OG haben beidseitig grüne Fensterläden.

Das Dach ist mit schwarzen Dachpfannen eingedeckt.

Das 1. Obergeschoss verfügt über eine Terrasse, zugänglich über das Esszimmer. Das Dachgeschoss verfügt über eine Loggia.

Liegenschaft: Kölner Straße 48/50
42929 Wermelskirchen
Grundbuch Wermelskirchen
Blatt 543
Flur 32, Flurstück 135
Grundstücksgröße 215 m²



Mieterhöhung: Gewerbeeinheiten p.a. 7.944 €
ab 01.07.2024 Wohneinheiten p.a. 13.260 €
Netto Total p.a. 21.204 €

Ertragswert: 427.330 €

Nutzflächenberechnung Erdgeschoss 160,68 m²
Grundriss EG Laden

Wohnflächenberechnung 1. Obergeschoss 101,24 m²

Wohnflächenberechnung Dachgeschoss 108,86 m²

Energieausweis liegt vor
Energieausweistype Bedarfsausweis
Energiebedarf 416,9 kWh(m*a)
Energieklasse H

Ausstattung gepflegt, normale Qualität
Heizung Etagenheizung
Wesentliche Energieträger Erdgas H

Anschlüsse DSL-Anschluss

Ansichten Kölner Straße 48/50



11



GESELLSCHAFT DER RECHTSANWÄLTE



Übersicht über die Bodenrichtwerte – Gebietstypische Werte

Auf der Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis als Übersicht über das Bodenpreisniveau nachstehende gebietstypische Werte für das Stadt-/Gemeindegebiet Wermelskirchen beschlossen.

Die Werte sind in der Regel für einen erschließungsbeitragsfreien Rechtszustand zum 01.01.2023 ermittelt und in €/m² angegeben.

Alle gebietstypischen Werte spiegeln nur ein allgemeines Wertniveau wider und sind nicht für die Wertermittlung geeignet.

Stadt/Gemeinde Wermelskirchen:

Baureife Grundstücke – Individueller Wohnungsbau ¹⁾	gute Lage [€/m ²]	mittlere Lage [€/m ²]	einfache Lage [€/m ²]
freistehende Ein- und Zweifamilien- häuser Grundstücksfläche: 350-800 m ²	350	280	205
Doppelhaushälften und Reihenend- häuser Grundstücksfläche: 250-500 m ²	-	-	-
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150-300 m ²	-	-	-

¹⁾ War eine Unterscheidung zwischen Baugrundstücken für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenendhäuser sowie Reihenmittelhäuser nicht möglich, werden zusammengefasste Werte in der ersten Zeile angegeben.

* = erschließungsbeitragspflichtig

Baureife Grundstücke – Geschosswohnungsbau	gute Lage [€/m ²]	mittlere Lage [€/m ²]	einfache Lage [€/m ²]
Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages Geschossflächenzahl (GFZ) ca. 1,2 bei 3 bis 5 Vollgeschossen	-	-	-

* = erschließungsbeitragspflichtig

Baureife Grundstücke – Gewerbenutzung	gute Lage [€/m ²]	mittlere Lage [€/m ²]	einfache Lage [€/m ²]
Klassisches Gewerbe (ohne tertiäre Nutzung) Hallen und Produktionsstätten	-	55	-

* = erschließungsbeitragspflichtig

Die gebietstypischen Werte werden im Grundstücksmarktbericht des örtlichen Gutachterausschusses und für alle Gemeinden Nordrhein-Westfalens im Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen zusammengestellt und veröffentlicht.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: 27.03.2034

Registriernummer: NW-2024-005019851

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Zweifamilienhaus		
Adresse	Kölner Str. 48 42929 Wermelskirchen		
Gebäudeteil ²	Zweifamilienhaus ohne Gewerbeeinheit		
Baujahr Gebäude ³	1895		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1983		
Anzahl der Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A _N)	233,1 m ²	☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien ³	Art: nein	Verwendung:	keine
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Vermietung / Verkauf ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) (Änderung / Erweiterung)		

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 dem GEG, 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 sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☐ 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 beifügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich 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 (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Unterschrift des Ausstellers



¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

2

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Gültig bis: 26.03.2034

Registriernummer: NW-2024-005012720

1

Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	50:Läden	
Adresse	42929 Wermelskirchen, Kölner Straße 48	
Gebäudeteil ²	Vorderhaus	
Baujahr Gebäude ³	1895	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1993	
Nettogrundfläche ⁵	160 m ²	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas H	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas H	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung	☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Gelieferte Kälte	☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁶	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion: 0
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Vermietung/Verkauf ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Aushangpflicht ☐ Sonstiges (freiwillig)	



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 Nettogrundfläche.** Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig. Diese Art der Ausstellung ist Pflicht bei Neubauten und bestimmten Modernisierungen nach § 80 Absatz 2 GEG. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen des GEG zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises (**Erläuterungen – siehe Seite 5**).
- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt. Die Vergleichswerte beruhen auf statistischen Auswertungen.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch

☒ Eigentümer

☐ Aussteller

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

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Dipl.-Ing. Sascha Hector

Agricolastraße 1
09112 Chemnitz



¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Nettogrundfläche ist im Sinne des GEG ausschließlich der beheizte/gekühlte Teil der Nettogrundfläche

⁶ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

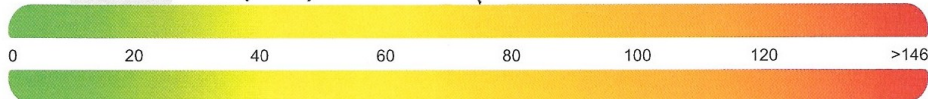
NW-2024-005012720

3

Endenergieverbrauch

Endenergieverbrauch Wärme [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

75,8 kWh/(m²·a)



- ☒ Warmwasser enthalten
☐ Kühlung enthalten

↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie
für Heizung und Warmwasser ²

Endenergieverbrauch Strom [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

39,6 kWh/(m²·a)



↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie
für Strom ²

Der Wert enthält den Stromverbrauch für

- ☐ Zusatzheizung ☐ Warmwasser ☐ Lüftung ☒ eingebaute Beleuchtung ☐ Kühlung ☐ Sonstiges

Verbrauchserfassung

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch Wärme [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Kälte [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor	Energie- verbrauch Strom [kWh]
von	bis								
01.01.2023	31.12.2023	Erdgas H	1,1	11656	536		11120	1.14	
01.01.2022	31.12.2022	Erdgas H	1,1	8466	389		8077	1.14	
01.01.2021	31.12.2021	Erdgas H	1,1	13685	629		13056	0.99	

☒ weitere Einträge in Anlage

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

154,7 kWh/(m²·a)

Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes (in CO₂-Äquivalenten)

40,37 kg/(m²·a)

Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächen- anteil [%]	Vergleichswerte ²	
		Wärme	Strom
50:Läden	87	75	16
44:Gebäude für Lagerung	8	56	13
50:Läden	5	75	16

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² Gemeinsam vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat bekanntgemacht im Bundesanzeiger (§ 85 Absatz 3 Nummer 6 GEG); veröffentlicht auch unter www.bbsr-energieeinsparung.de

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge in kWh

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: NW-2024-005012720

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich ☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1.	Außenwände	Dämmung der Fassade, $U_{\max} = 0,24 \text{ W/(m}^2\text{K)}$	☒	☐		
2.	Dach od. oberstes Geschoss	Dämmung, $U_{\max} = 0,24 \text{ W/(m}^2\text{K)}$	☒	☒		
3.	Fenster	neue Fenster: $U_{\max} = 1,3 \text{ W/(m}^2\text{K)}$	☒	☒		
4.	Heizungsanlage	Modernisierung der Heizungsanlage	☒	☒		
			☐	☐		

☐ weitere Einträge in Anlage

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

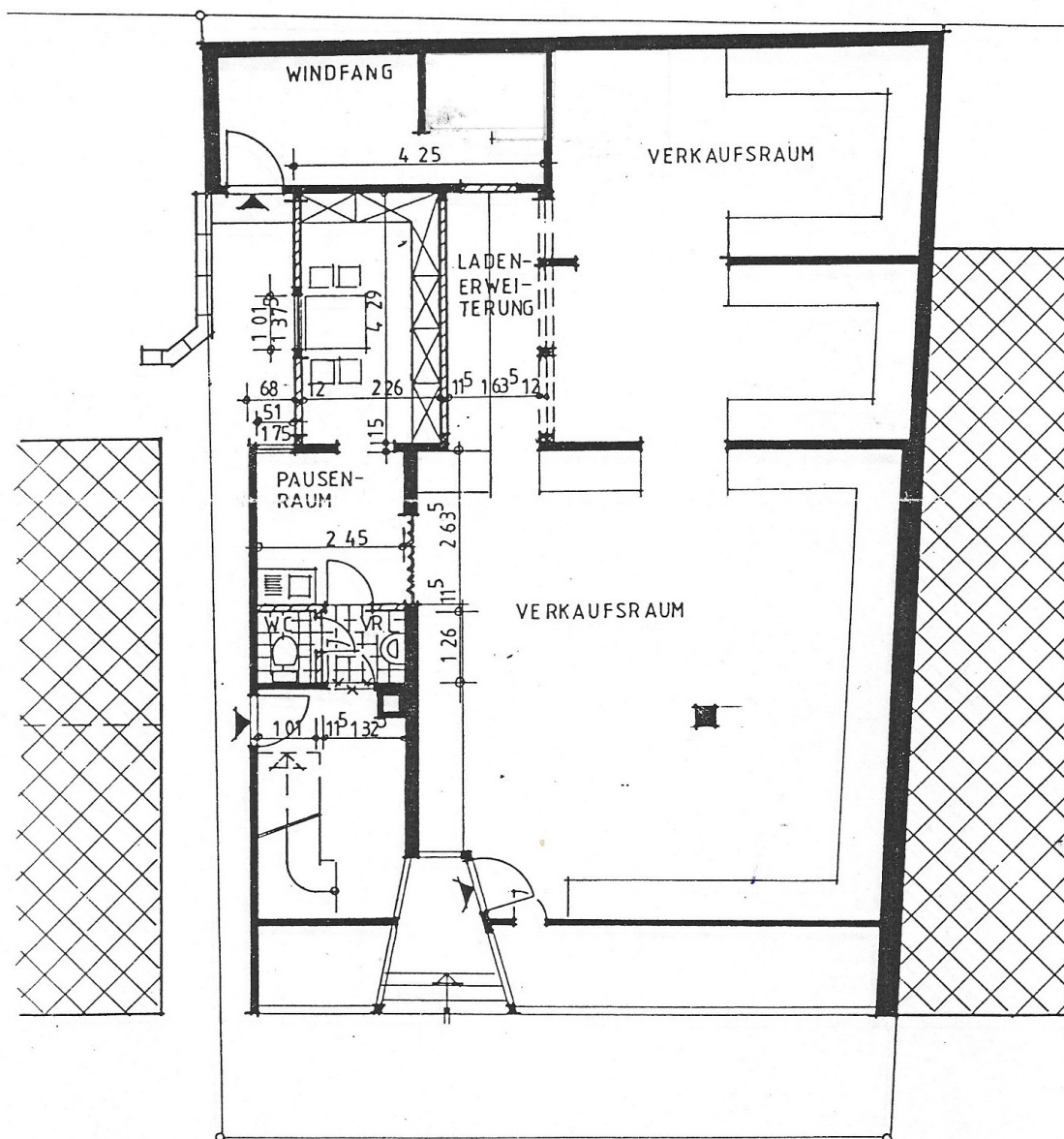
Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Grundriss EG Ladengeschäft

Erddgeschöß



GRUNDRISS

Wermelskirchen

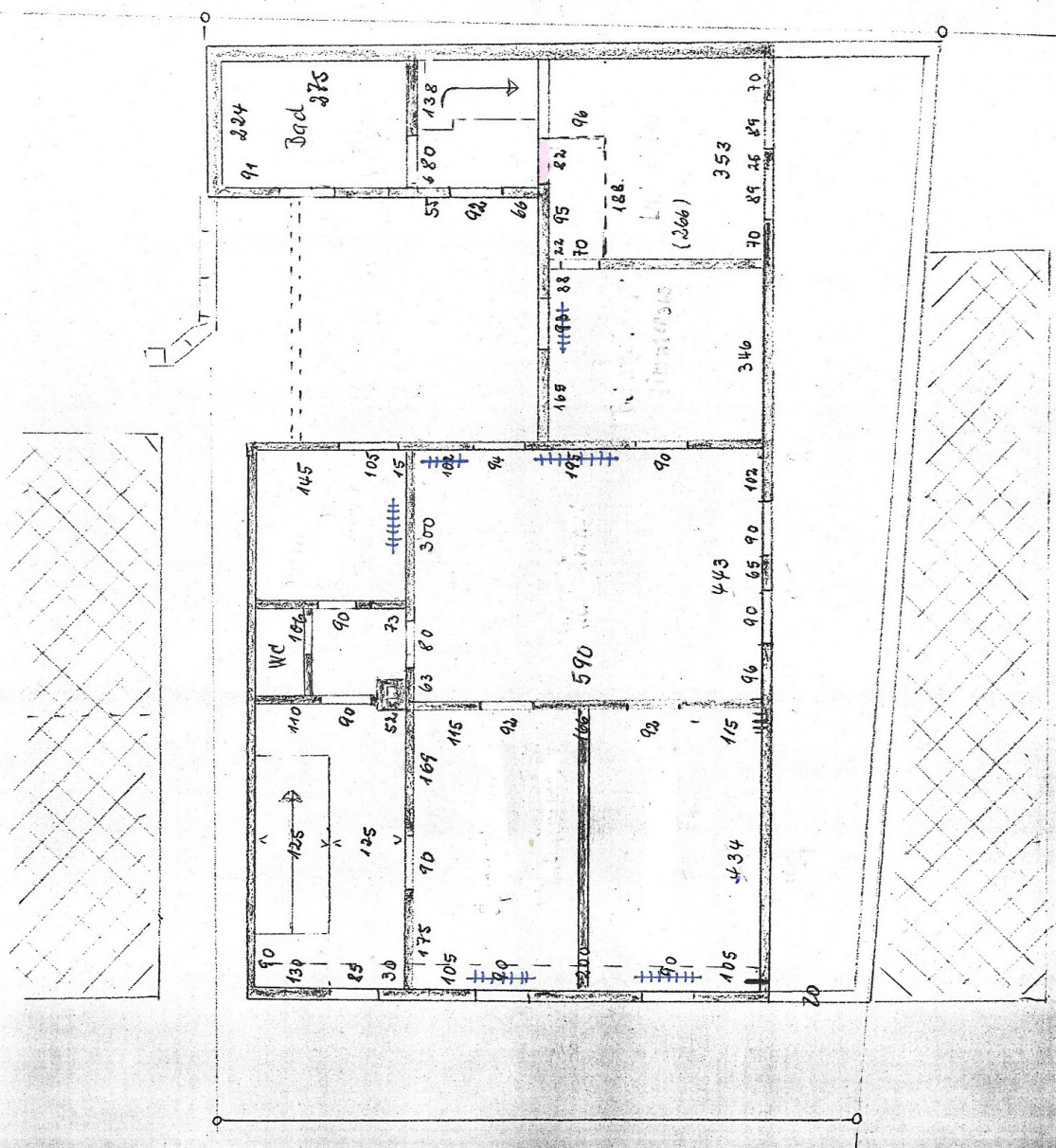
Nutzflächenberechnung EG Ladengeschäft

Nutzfläche Ladengeschäft EG

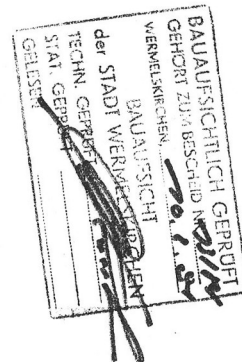
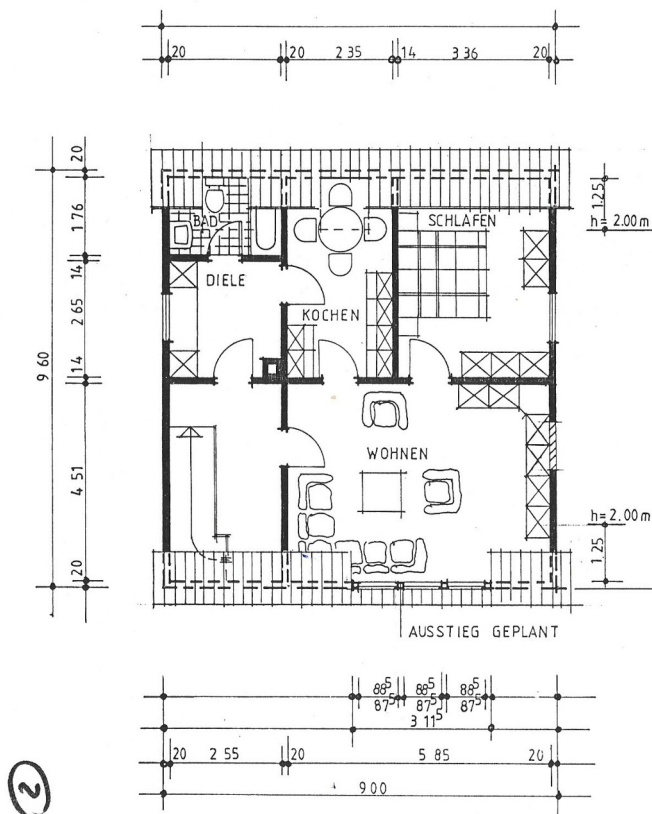
Verkaufsraum vorne mit Eingang	8,05 x 9,60	=	77,28 qm
Verkaufsraum hinten m. Aufgang	6,30 x 6,30	=	42,84 qm
Ladenerweiterung/Arbeitsraum	4,30 x 4,30	=	18,49 qm
Pausenraum/Toilette	2,50 x 3,90	=	9,75 qm
Summe:			148,36 qm
Lagerraum	5,60 x 2,20	=	12,32 qm
Gesamt:			160,68 qm

Grundriss Wohnung 1. OG

1. Obergeschoß



Grundriss Wohnung Dachgeschoss



Bauvorhaben: Errichtung eines Dachausstieges
 Kölner Str. 48, Wermelskirchen
Bauherr: Margarete Janosi *M. Janosi*
 Kölner Str. 48, Wermelskirchen
Architekt: Manfred Ebel *M. Ebel*
 Heideweg 4, 5632 Wermelskirchen
Darstellung: Dachgeschoss M = 1 : 100
Datum: 2.1.84

Wohnflächenberechnung Wohneinheiten 1. OG + DG

Dachgeschoß

Wohnzimmer	6,00 x 3,80	=	22,80		
+	6,00 x 0,65 ÷ 2	=	1,95	Sa.	24,75 m ²
EBzimmer	3,90 x 2,40	=	9,36		
+	2,40 x 0,65 ÷ 2	=	0,78	Sa.	10,14 m ²
Küche	3,90 x 2,60	=	10,14		
+	2,60 x 0,65 ÷ 2	=	0,85	Sa.	10,99 m ²
Arbeitszimmer	3,90 x 3,40	=	13,26		
+	3,40 x 0,65 ÷ 2	=	1,11	Sa.	14,37 m ²
Flur (vorne)	3,80 x 2,60	=	9,88		
+	2,60 x 0,65 ÷ 2	=	0,83	Sa.	10,71 m ²
Schlafzimmer I	3,80 x 3,50	=			13,30 m ²
Schlafzimmer II	3,80 x 3,63	=			13,79 m ²
2 { Bad	2,75 x 2,25	=			6,19 m ²
1 { Flur (hinten)	2,20 x 2,10	=			4,62 m ²
Gesamtfläche:					108,86 m ²

+ * 5,41

16,45 qm

ca. 125 qm

Obergeschoß (1. Etage)

Sprechzimmer	4,40 x 2,90	=	12,76 m ²	a
Behandlungszimmer I	4,40 x 2,90	=	12,76 m ²	a
Wartezimmer	5,90 x 4,40	=	25,96 m ²	a
Behandlungszimmer II	2,90 x 2,90	=	8,41 m ²	b
Vorraum	1,60 x 1,20	=	1,92 m ²	b
WC	1,20 x 0,80	=	0,96 m ²	b
Durchgangszimmer	3,50 x 3,40	=	11,90 m ²	c
* Bad	3,50 x 2,80	=	9,80 m ²	c
* Gang	3,20 x 1,00	=	3,20 m ²	c
vorderer Flur + Treppenhaus	4,40 x 2,40	=	10,56 m ²	d
* hinteres Treppenhaus	2,30 x 1,50	=	3,45 m ²	d
a + b = 62,33 m ² ; a + b + c = 87,23 m ² ; a + b + c + d = 101,24 m ²				