



### CITYHOUSE: Gute Kapitalanlage, historisches Zweifamilienhaus mit ausbaufähiger Scheune und Keller



# CITYHOUSE

## IMMOBILIEN

51709 Marienheide / Müllenbach

### Details

|                 |                        |                            |                    |
|-----------------|------------------------|----------------------------|--------------------|
| externe Objnr   | 1026450039             | Wohnfläche                 | 215 m <sup>2</sup> |
| Objektart       | Haus                   | Anzahl Zimmer              | 7                  |
| Objekttyp       | Zweifamilienhaus       | Grundstücksgröße           | 480 m <sup>2</sup> |
| Nutzungsart     | Anlage                 | Vermietbare Fläche         | 215 m <sup>2</sup> |
| Vermarktungsart | Kauf                   | Baujahr lt.                | 1897               |
| Kaufpreis       | 335.000 €              | Energieausweis             |                    |
| Provision       | 2,38 % des Kaufpreises | wesentlicher Energieträger | Gas                |

### **Beschreibung**

Historische Kapitalanlage mit sehr guter Rendite.

Leben und arbeiten in einem ehemaligen Heimatmuseum.

Wir bieten Ihnen eine besondere Immobilie, ein Stück "Geschichte" im charmanten Marienheide (OT Müllenbach).

Verkauft wird ein ca. 100 Jahre altes, ehemaliges Kaufmannshaus, welches zuletzt von 1998 bis Ende 2018 als Heimatmuseum genutzt wurde. Inmitten alter Möbel und historischer Gegenstände gab es für die Besucher Kaffee, Kuchen und allerlei Erzählungen aus fast vergessener Zeit, nach dem "Motto" Kaffee, Kuchen und Anekdotchen.

Die Immobilie wurde in den letzten Jahren aufwendig saniert, der historische Zustand blieb mit seiner ursprünglichen Optik und seinem Charme jedoch erhalten. In dem ehemaligen Einfamilienhaus entstanden zwei Wohneinheiten, die hochwertig und liebevoll ausgestattet und solide vermietet worden sind.

Beide Wohnungen sind so gestaltet, dass ein einfacher Rückbau zum Einfamilienhaus jederzeit möglich ist.

Jede Wohneinheit besitzt einen eigenen Hauseingangsbereich, zudem gibt es einen Hinterhof und eine angrenzende Scheune, die mit ca. 103 m<sup>2</sup> Nutzfläche noch großes Ausbaupotential bietet und einen alten Gewölbekeller aus vergangenen Zeiten.

Die aktuelle Nettokaltmiete p.a. beträgt insgesamt: 19.800,00 Euro

Weitere Bilder finden Sie auf unserer Internetseite:  
[www.cityhouse-immobilien.de](http://www.cityhouse-immobilien.de)

Besichtigungstermine sind jederzeit nach Absprache möglich!

Wir freuen uns auf Sie!

Ihr Cityhouse - Team

### **Lage**

Der Ortsteil Müllenbach ist eine bevorzugte Lage der Gemeinde Marienheide im Oberbergischen Kreis in Nordrhein-Westfalen.

Müllenbach ist der größte Nebenort in der Gemeinde und hat einen sehr idyllischen Ortskern mit liebevoll sanierten Altbauten, teils mit Geschichte, aber auch schöne, dem Ortsbild angepasste Neubauten.

Der mit 18 Metern größte Weihnachtsbaum im Oberbergischen Kreis leuchtet in der Zeit zwischen dem 1. Advent und Silvester im Ortszentrum, gemeinläufig „Lunapark“.

Eine Vielzahl von Wander- und Radwegen bieten für Naturliebhaber ein schönes Freizeitangebot.

Bis Müllenbach sind es ca. 600 m. Hier findet man Grundschule, Kindergarten, Bank etc. Diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf gibt es im nächsten Ort, ca. 2 km bis dahin.

Sämtliche weitere Annehmlichkeiten des täglichen Lebens in Marienheide (ca. 5 km) und in Gummersbach (ca. 8 km), ebenso dort auch City-Bahnanschlüsse nach Köln.

Im Ort gibt es vier Bushaltestellen „Müllenbach“, dort verkehrt die Linie 336 nach Gummersbach oder über Wipperfürth nach Remscheid-Lennep sowie die Linie 320 nach Meinerzhagen.

BAB-Anschlüsse: zur A 45 in Meinerzhagen ca. 11 km und zur A 4 in Gummersbach ca. 15 km oder Engelskirchen ca. 17 km entfernt.

Einen hohen Freizeitwert/Erholung bietet die wunderbare Oberbergische Landschaft mit der Brucher Tal Sperre, die ca. 3 km entfernt und somit schnell erreichbar ist.

## Ausstattung Beschreibung

Zweifamilienhaus Baujahr ca. 1897, es besteht kein Denkmalschutz

1. Erdgeschoss Wohneinheit, 3 Zimmer+ Wintergarten, saniert mit Echtholzkamin , Terrassennutzung, ca.101 m<sup>2</sup> Wohnfläche Nettokaltmiete: 800,00 Euro.

2. Obergeschoss + Dachgeschoss, 4 Zimmer auf 2 Etagen mit Balkon, ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Nettokaltmiete: 850,00 Euro.

Sanierungen/Modernisierungen aus den letzten 6 Jahren

- Dach vom Haupthaus neu isoliert und eingedeckt
- Dach der Scheune komplett neu eingedeckt
- Alle Fenster wurden erneuert mit hochwertigen Holzfenstern 2-fach isolierverglast, vom Schreiner speziell erstellt und verbaut
- Die komplette Elektrik ist auf allen Etagen neu verlegt worden
- Jede Wohneinheit besitzt einen eigenen Stromzähler und Durchlauferhitzer für Warmwasser
- Alle Wasserleitungen wurden saniert
- Alle Bäder sind mit Markenware und hochwertigen Materialien komplett neu aufgebaut worden
- Sämtliche Decken im Erdgeschoss wurden mit Wärmedämmung /

Schallisolierung neu aufgebaut

- Alle Böden im Haus wurden erneuert
- Das gesamte Haus wurde innen neu verputzt
- Hochwertige zentrale BUDERUS-Gasheizung
- Satellitenanlage auf dem Dach erneuert
- Heizkörper und Leitungen erneuert
- Kanalisation auf dem Gelände und zur Straße überarbeitet

- 
- Gewölbekeller
  - 2 PKW Stellplätze
  - Hinterhof

---

Nebengebäude Scheune (ca.103 m<sup>2</sup> Nutzfläche)

- direkter Zugang von der EG Wohnung
- eigener Kaminschacht mit modernisiertem Schornstein
- Eigenen Zugang zur Straße und in den Hof

## Sonstige Angaben

Weitere Bilder und Informationen finden Sie auf unserer Website:

[www.cityhouse-immobilien.de](http://www.cityhouse-immobilien.de)

Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin mit Ihnen, sprechen Sie uns hierzu gerne an.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum vorbehalten. Der Maklervertrag mit uns kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung, oder auch durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposees zustande. Der Courtagesatz liegt bei Kaufobjekten bei 2,38 % der notariell beurkundeten Kaufsumme, inkl. MwSt. Die Provision errechnet sich aus dem Kaufpreis zuzüglich etwaiger weiterer Leistungen des Käufers an den Verkäufer (wie etwa Übernahme von Grundbuchlasten, Ablöse für Einrichtungen, Veräußerung von Inventar etc.). Die nachträgliche Minderung des Kaufpreises berührt den Provisionsanspruch des Maklers nicht. Die Provision ist verdient und fällig bei Beurkundung des Kaufvertrages. Als Makler können wir auch für die Verkäuferseite provisionspflichtig tätig werden. Weitere Details entnehmen Sie bitte unseren Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB).

### Widerrufsbelehrung

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns

Cityhouse Immobilien GmbH

Mindener Strasse 4  
50679 Köln  
Fax: 0221-57080089  
Email: [info@cityhouse-immobilien.de](mailto:info@cityhouse-immobilien.de)

mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

### Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

### Ende der Widerrufsbelehrung



Seitenansicht -Haus der Geschichte-



Vorderaufnahme



Lage an Einbahnstrasse



"Haus der Geschichten"



Nebengebäude Scheune -Rückansicht-



Dorfkirche



Eingang EG WE Erdgeschoss



EG WE Diele Wohnungseingang



EG WE Wohnzimmer mit Kamin



WE EG Wintergarten



Küche mit Zugang zum Nebengebäude



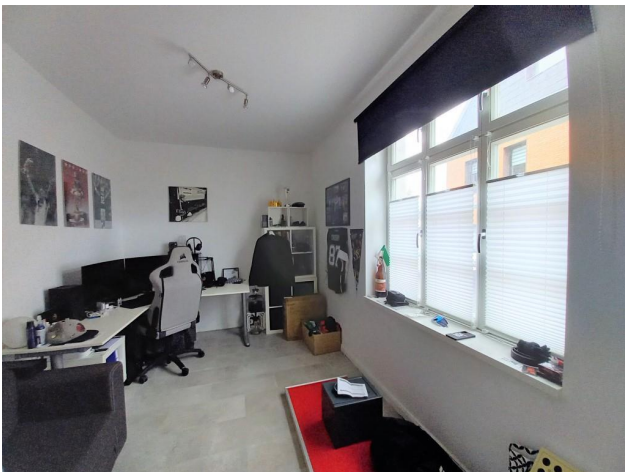
WE EG Schlafzimmer



WE EG Flur Badezimmer und Elternschlafzimmer



WE EG Wannenduschbad



EG WE Büro



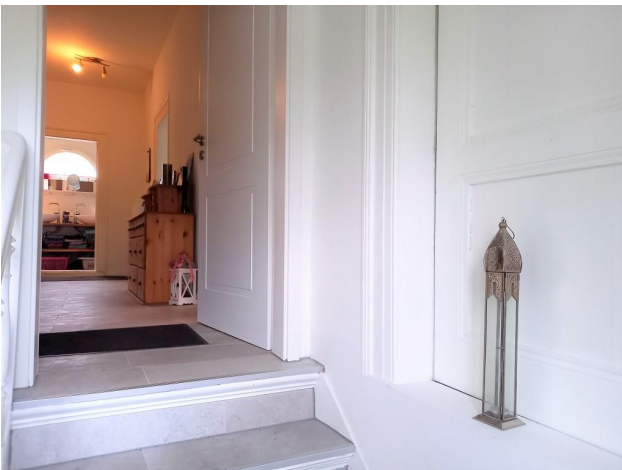
WE OG Wohnungseingangstür



WE OG Hauseingang



WE OG Treppenhaus



WE OG Flur/Eingangsbereich



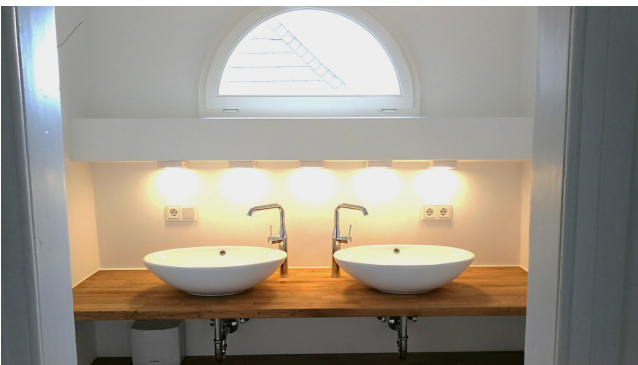
WE OG Diele mit Treppe zum DG



WE OG Wohn- und Esszimmer mit Balkon



WE OG Küche



WE DG stilvoller Waschtisch



WE DG Duschbad



WE OG Badezimmer



WE DG Flur & Eingang



WE OG Schlafzimmer



WE OG Ankleidezimmer



WE DG Gästezimmer



WE OG Kinderzimmer



WE OG moderne Deckengestaltung



WE OG Flur

# CITYHOUSE

## IMMOBILIEN

**Wir gehören zu den besten Maklern\* des Jahres 2024 in Köln!**

Das Wirtschaftsmagazin "Capital"\* hat die besten Immobilienmakler in Deutschlands großen Städten ausgezeichnet. Cityhouse Immobilien erhielt im Makler-Kompass die Höchstnote mit ★★★★★

| STADT             | UNTERNEHMEN                 | SCHWERPUNKT<br>Haus/Wohnung | HAUSPREIS<br>DURCHSCHNITT<br>In Euro | WOHNUNGSPREIS<br>DURCHSCHNITT<br>In Euro/m <sup>2</sup> | QUALIFIKATION | PROZESSQUALITÄT | EXPOSÉ UND<br>VERTRAG | SERVICE | GESAMT | BEWERTUNG |
|-------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|---|---------------|-----------------|-----------------------|---------|--------|-----------|
| <b>Gewichtung</b> |                             |                             |                                      |   | 25 %          | 25 %            | 25 %                  | 25 %    | 100 %  |           |
| Köln              | Kampmeyer Immobilien        | W                           | 620 000                              | 5 400   | 89            | 89              | 84                    | 90      | 88     | ★★★★★     |
|                   | <b>Cityhouse Immobilien</b> | W                           | 660 000                              | 5 200   | 84            | 82              | 97                    | 90      | 88     | ★★★★★     |
|                   | Cologne Immobilien          | H                           | 570 000                              | 4 600   | 82            | 85              | 96                    | 88      | 88     | ★★★★★     |
|                   | von Emhofen Immobilien      | H                           | 712 000                              | 4 900   | 87            | 92              | 80                    |         |        |           |
|                   | Dein Immobilien             |                             |                                      |   |               |                 |                       |         |        |           |

### Überzeugen Sie sich selbst!

Ihr Spezialist für Vermietung und Verkauf von Immobilien.

☎ 0221 - 570 80080

[www.cityhouse-immobilien.de](http://www.cityhouse-immobilien.de)

\*Quelle: Capital, Ausgabe (10/2024)

Capital 2024

# CITYHOUSE

## IMMOBILIEN

Wir gehören zu den besten Maklern\* des Jahres 2023 in Köln!

Das Wirtschaftsmagazin "Capital"\* hat die besten Immobilienmakler in Deutschlands großen Städten ausgezeichnet. Cityhouse Immobilien erhielt im Makler-Kompass die Höchstnote mit ★★★★★

| STADT     | UNTERNEHMEN          | SCHWERPUNKT<br>Haus/Wohnung | HAUSPREIS<br>DURCHSCHNITT<br>in Euro | WOHNUNGSPREIS<br>DURCHSCHNITT<br>in Euro/m² | QUALIFIKATION | PROZESSQUALITÄT | EXPOSÉ UND<br>VERTRAG | SERVICE | GESAMT | BEWERTUNG |
|-----------|----------------------|-----------------------------|--------------------------------------|---|---------------|-----------------|-----------------------|---------|--------|-----------|
| Bedeutung |                      |                             |                                      |   | 25%           | 25%             | 25%                   | 25%     | 100%   |           |
|           | Cityhouse Immobilien | W                           | 695 000                              | 5 200                                       | 81            | 84              | 87                    | 93      | 86     | ★★★★★     |
|           | Demmoberater         | W                           | 490 000                              | 2 100                                       | 76            | 89              | 87                    | 95      | 86     | ★★★★★     |
|           | Kampmeyer Immobilien | W                           | 850 000                              | 5 600                                       | 88            | 81              | 87                    | 90      | 86     | ★★★★★     |
|           | Yotis Capital        | W                           | 850 000                              | 5 600                                       | 81            | 87              | 87                    | 90      | 86     | ★★★★★     |

### Überzeugen Sie sich selbst!

Ihr Spezialist für Vermietung und Verkauf von Immobilien.

☎ 0221 - 570 80080

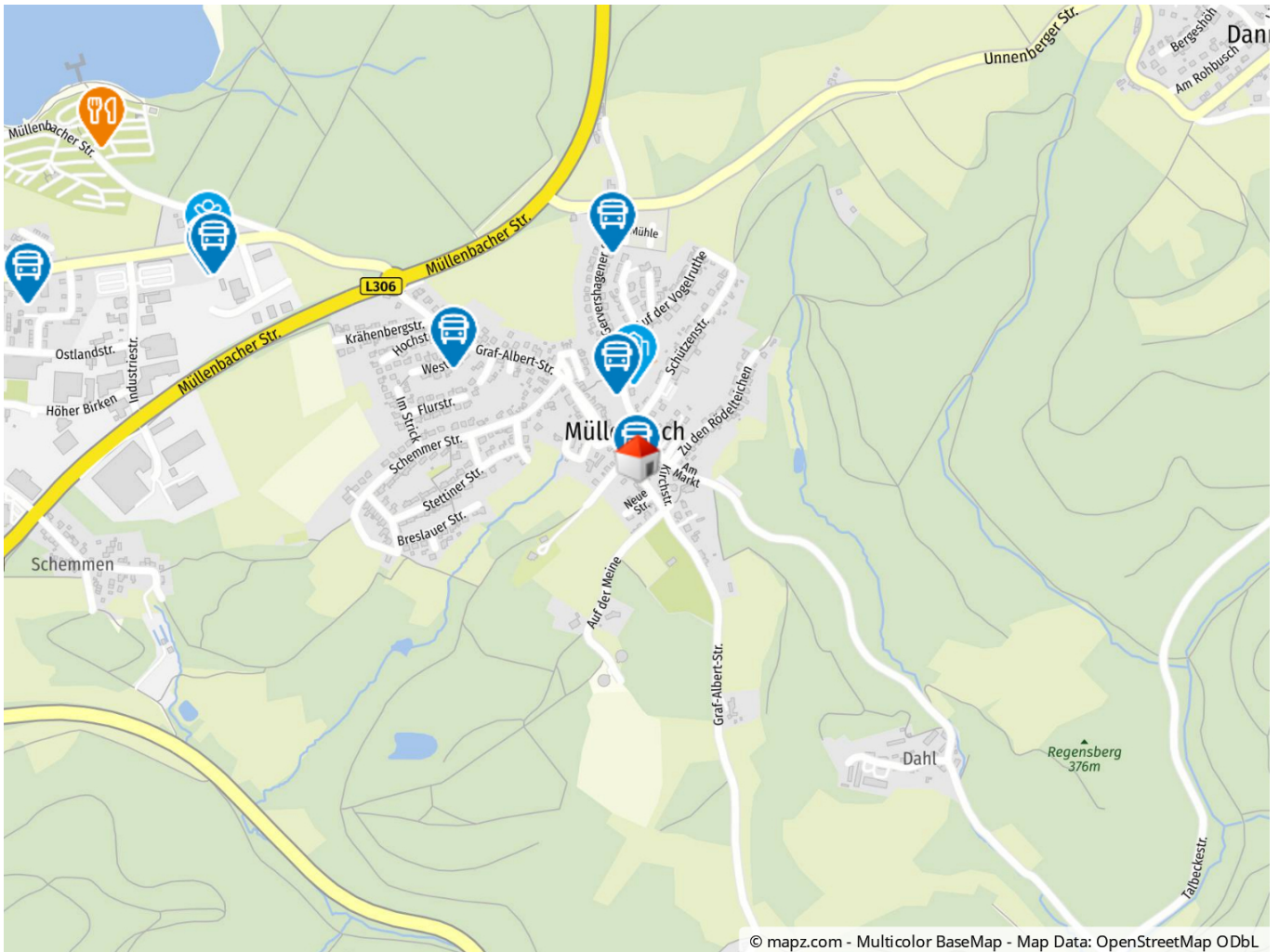
[www.cityhouse-immobilien.de](http://www.cityhouse-immobilien.de)

\*Quelle: Capital, Ausgabe (10/2023)

# CITYHOUSE

## IMMOBILIEN

CAPITAL 2023



Kartenausschnitt