



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

**Großes Stadthaus - Wohnen und  
Arbeiten, oder als  
Mehrgenerationenhaus**

**Objekt-Nr.:**

**20014-GM-G-2688**

# Zinshaus/Renditeobjekt zum Kauf

in 51643 Gummersbach





## Details

Abstellraum

Kabel/Sat-TV

Gewerbliche Nutzung möglich

Käuferprovision zzgl. USt.  
**2,98 % inkl. 19 % MwSt.**

Wohnfläche (ca.)  
**215 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**10**

Gesamtfläche (ca.)  
**340 m<sup>2</sup>**

Grundstück (ca.)  
**788 m<sup>2</sup>**

vermietbare Fläche (ca.)  
**340 m<sup>2</sup>**

Anzahl Etagen  
**3**

Anzahl Schlafzimmer  
**4**

Anzahl Badezimmer  
**2**

Anzahl Stellplätze  
**5**

Anzahl Wohneinheiten  
**1**

Anzahl Gewerbeeinheiten  
**1**

Anzahl separate WCs  
**2**

Anzahl Balkone  
**1**

Anzahl Terrassen  
**1**

Baujahr  
**2000**

Stellplatzpreis  
**0 €**

Stellplätze  
**5**

Zustand  
**gepflegt**

Küche  
**Einbauküche**

Boden  
**Fliesen, Parkett, Laminat**

## Beschreibung

Zentrales Wohnen und Arbeiten unter einem Dach in Gummersbach! Im Untergeschoss des im Jahre 2000 massiv gebauten Hauses befindet sich der Gewereteil (ehem. Zahnarztpraxis) mit ca. 125 m<sup>2</sup>, der vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet. So könnte diese Fläche auch zu Wohnraum umgebaut werden. Über der Gewerbeeinheit befindet sich auf zwei Etagen die wunderschöne Wohnung mit großer Terrasse und Gartenbereich und ca. 250 m<sup>2</sup> Fläche. Im



Erdgeschoss erwartet Sie neben der Küche, einem Bad und einem Gästezimmer, ein sehr großzügiger Wohn- und Essbereich. Hier lässt sich ein Kaminofen für größtmögliche Gemütlichkeit leicht nachrüsten. Genießen Sie Ihre Auszeiten auf der ruhigen Terrasse im Gartenbereich. Im Dachgeschoss befinden sich zwei Zimmer, die ideal als Kinderzimmer oder für Homeoffice zu nutzen sind. Ein außergewöhnlicher, nach oben in den Giebel offener Raum, wird Sie überraschen. Als Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank und Balkon, oder als Jugendzimmer mit eigener Küche - hier gibt es viele Möglichkeiten.

## **Ausstattung**

- Grundstück ca. 788 m<sup>2</sup>
- Schönes, zentral gelegenes Grundstück
- 215 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 125 m<sup>2</sup> Gewerbefläche, umbaubar zu Wohnzwecken
- 5 Parkplätze
- Terrasse im Wohnbereich
- 4 Schlafzimmer
- Balkon
- Gaszentralheizung

## **Sonstiges**

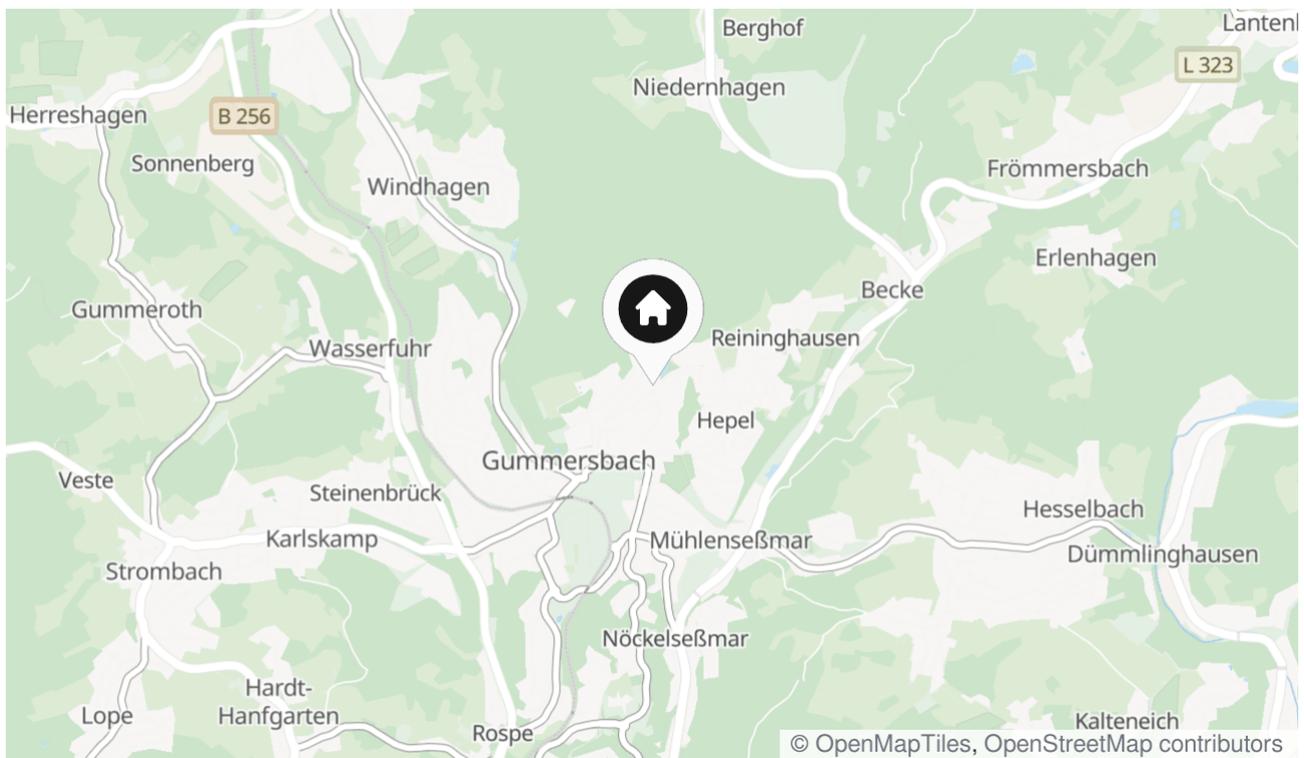
Das Oberbergische im südöstlichen Teil des Bergischen Landes ist eine waldreiche, bergische Landschaft, die geprägt wird von vielen Talsperren und Seen. Schwimmen, Segeln, Paddeln, Joggen, Spazieren gehen, und vieles mehr gehören hier zur Freizeitbeschäftigung ebenso wie Golf spielen, Fahrrad fahren oder Tischtennis. Natürlich darf hier der Handballsport, geprägt durch den VfL Gummersbach, in der Region nicht ungenannt bleiben.

Gummersbach ist die Kreisstadt des Oberbergischen Kreises im Regierungsbezirk Köln und liegt im Süden des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen. Die Stadt Gummersbach ist mit ca. 50.000 Einwohnern bedeutendstes Mittelzentrum im Oberbergischen Kreis. Hier sind nahezu alle Schulformen und die Technische Hochschule Köln vor Ort.

## Lage & Umgebung

51643 Gummersbach

Das Haus liegt zentral in der City der Kreisstadt Gummersbach. In der Innenstadt befinden sich viele Einkaufsmöglichkeiten, wie die Fußgängerzone und das Forum-Einkaufscenter, sowie viele Cafés, das Brauhaus und weitere Restaurationen. Viele Ärzte und das Kreiskrankenhaus bieten beste gesundheitliche Versorgung. Die Bushaltestellen und Lebensmittelgeschäfte, sowie Bäckereien sind schnell zu erreichen. Die Schwalbe-Arena und das Kino SEVEN bieten fast täglich Unterhaltung auf hohem Niveau - alles in wenigen Minuten zu Fuß, mit dem Rad oder dem Auto zu erreichen. Kindergärten, Schulen und TH-Köln Campus Gummersbach - alles finden Sie hier in unmittelbarer Nähe!



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



# Energieausweis

Endenergieverbrauch

**62,50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

**Ja**

Befeuerungsart

**Gas**

Wesentlicher Energieträger

**GAS**

Baujahr (Energieausweis)

**1999**

Gültig bis

**17.02.2028**





Hausfront



Blick von Südwest



Haus mit Eingang



Ruhige Terrasse hinter dem Haus



Blick vom Garten



Die sonnige Terrasse



Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse



Wohnbereich mit Blick in die Diele



Ein weiterer Raum im Wohnbereich



Heller und großer Essplatz



Küche



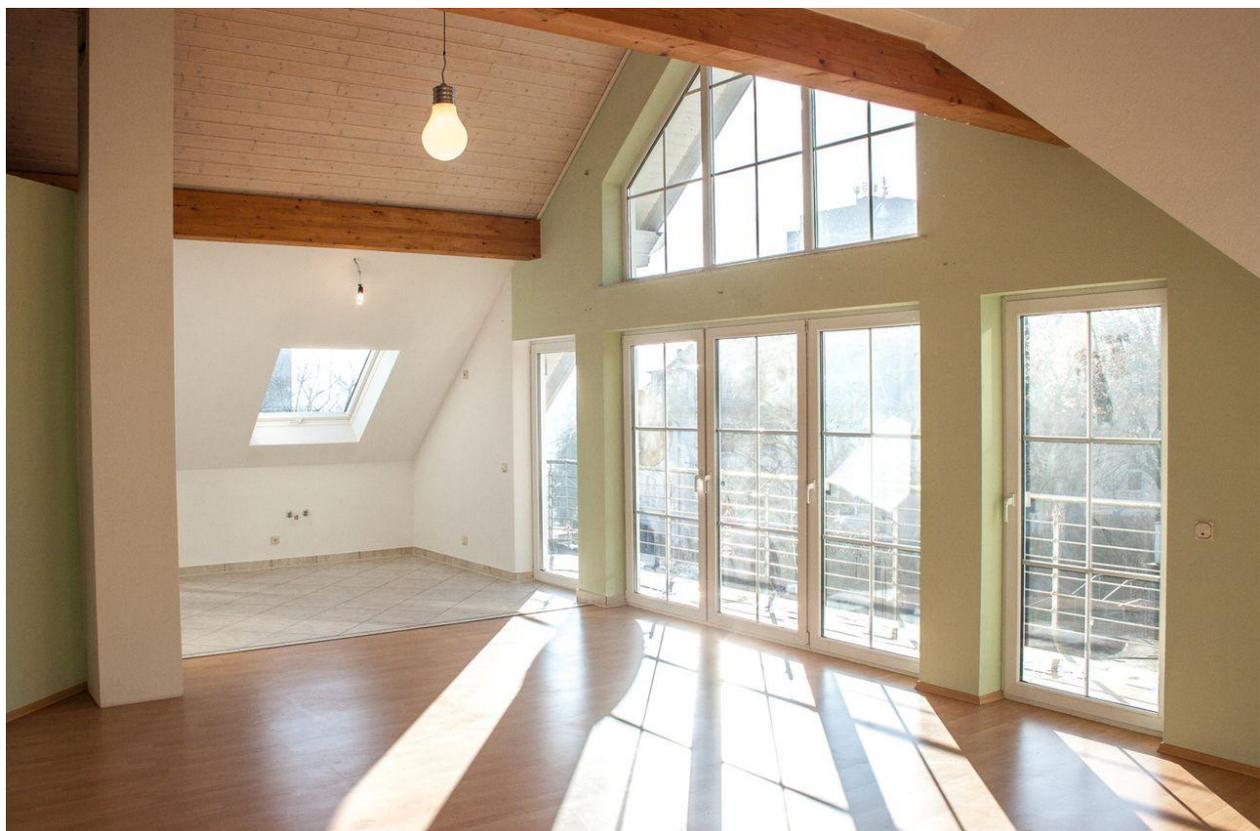
Küche



Großer Raum im OG



Große Fensteranlage mit Balkonzugang



Schlafzimmer mit z.B. begehbarem Kleiderschrank



Blick in den Garten



Raum 1 im OG



Raum 1 im OG



Raum 2 im OG



Raum 2 im OG



Badezimmer im OG mit Badewanne und Dusche



Badezimmer im OG mit Badewanne und Dusche



Flur im OG



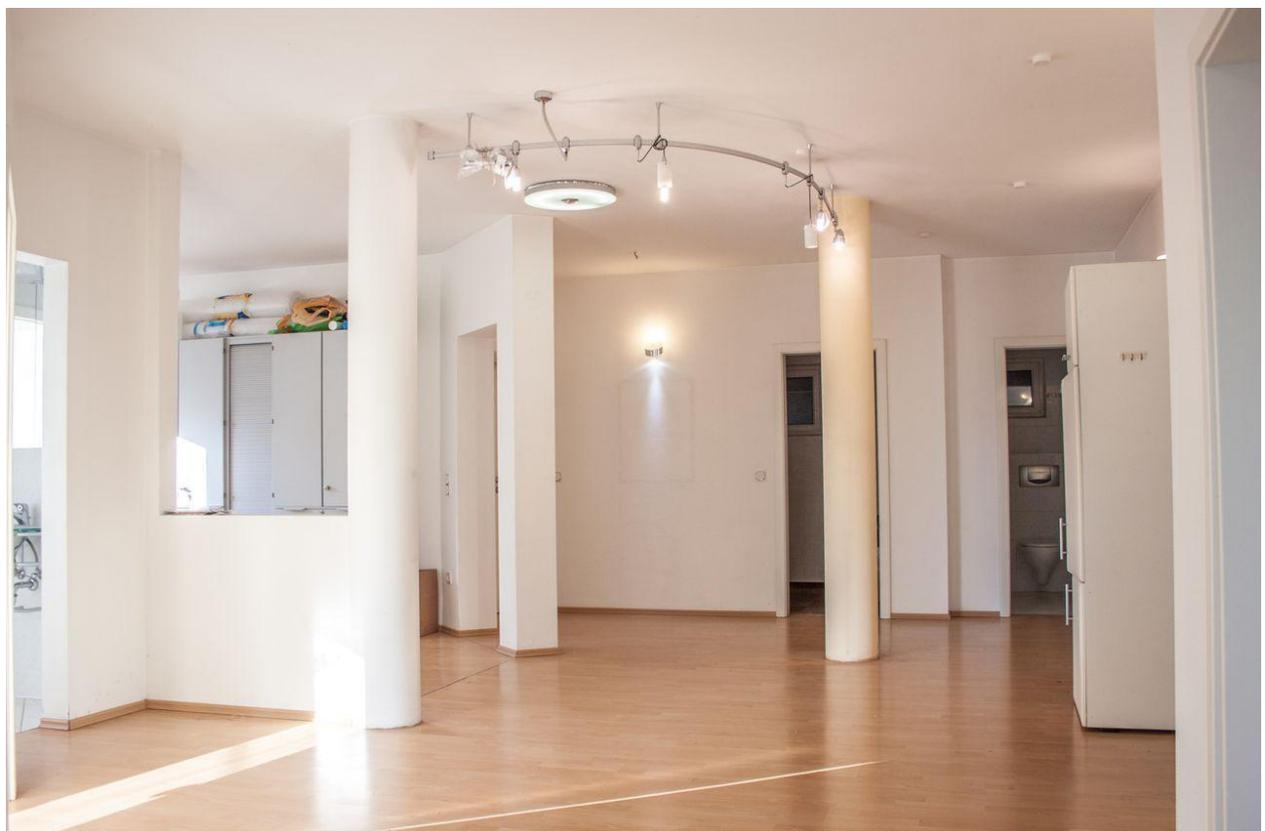
Flurbereich im EG



Raum 1 im UG



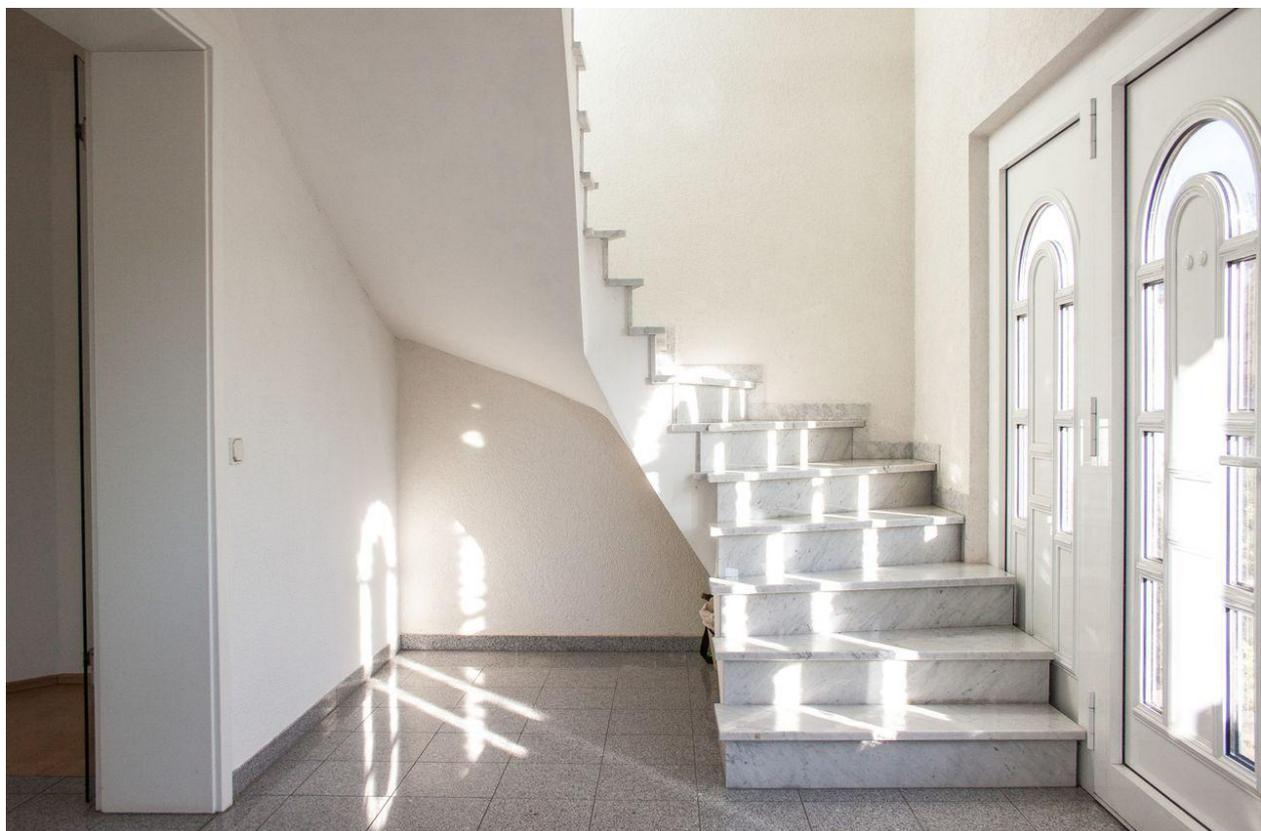
Offener Raum im UG



Großer offener Raum im UG



Eingangsbereich im UG



Treppenhaus im UG



## Kontakt

### **Bender & Bender Immobilien Gruppe GmbH**

Moltkestr. 21-23

51643 Gummersbach

Telefon: 02261 5909920

E-Mail: [info@bender-immobilien.de](mailto:info@bender-immobilien.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Herr Ralph Gottmann

### **Impressum**

[www.schnorrenberger.de/impressum/](http://www.schnorrenberger.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.schnorrenberger.de](http://www.schnorrenberger.de)

