Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilien-Exposé

Wohn- und Geschäftshaus mit schönen Stil-Elementen in direkter Zentrumslage

Objekt-Nr.:
66810-4331

Zinshaus/Renditeobjekt zum Kauf

in 51643 Gummersbach

Details

Kaufpreis pro m²
1.059,18 €

Mieteinnahmen (Soll) **62.000 €**	Mieteinnahmen (Ist) **51.540 €**	Mietvervielfältiger (Soll) **13,54**
Käuferprovision inkl. USt. **5,95 %**	Wohnfläche (ca.) **466 m²**	Nutzfläche (ca.) **193 m²**
Gesamtfläche (ca.) **659 m²**	Grundstück (ca.) **362 m²**	vermietbare Fläche (ca.) **659 m²**
Anzahl Wohneinheiten **6**	Anzahl Gewerbeeinheiten **2**	Baujahr **1904**

Beschreibung

Wohn- und Geschäftshaus mit schönen Stil-Elementen
in direkter Zentrumslage von Gummersbach

Grundstück:
Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich auf einem voll erschlossenen und 362 m² großen Grundstück im Zentrum von Gummersbach.
Objekt / Bauweise / Baujahr:
Das Ursprungsbaujahr des Wohn- und Geschäftshauses ist Anfang des 20.ten Jahrhunderts (ca. 1904).
Das einseitig angebaute Wohn- und Geschäftshaus besteht aus 2 Ladenlokalen und 6 Wohneinheiten. Das Objekt wurde in dreigeschossiger Bauweise errichtet und ist überwiegend unterkellert.
Im Kellergeschoss befinden sich die jeweiligen Kellerräume, der Heizungsraum und der allg. Wasch- und Trockenraum. Weitere Abstellflächen befinden sich in der Dachspitze des Objektes, welche über eine massive Holztreppe bequem erreichbar ist.

Insgesamt befindet sich das Mehrfamilienhaus in einen guten Allgemeinzustand. Die Verwaltung des Objektes erfolgt durch ein professionelles Verwaltungsunternehmen.
Hinter dem Objekt befindet sich ein kleiner Gartenbereich.
In dem allgemeinen Treppenhaus wurden bewusst die Design-Elemente des Ursprungsbaujahrs beibehalten. Das massive Holztreppenhaus, die hohen Decken, die alten Fliesen und die ursprünglichen Holz-Wohnungseingangstüren (teilweise mit Sprossenfensterelementen) bieten einen ganz speziellen Charme.
Wohn-/Nutzfläche / Aufteilung / Ausstattung:
Insgesamt bietet das Wohn- und Geschäftshaus eine vermietbare Wohn- und Nutzfläche von ca. 659 m².
Davon entfallen ca. 193 m² Nutzfläche auf die beiden Ladenlokale im Erdgeschoss und ca. 466 m² Wohnfläche auf die 6 Wohneinheiten.
Gewerbeeinheit Erdgeschoss links / ca. 88 m² Nutzfläche
Gewerbeeinheit Erdgeschoss rechts / ca. 105 m² Nutzfläche
Wohnung 1. Obergeschoss links / ca. 39 m² Wohnfläche
Wohnung 1. Obergeschoss rechts / ca. 120 m² Wohnfläche
Wohnung 2. Obergeschoss links / ca. 39 m² Wohnfläche
Wohnung 2. Obergeschoss rechts / ca. 120 m² Wohnfläche
Wohnung Dachgeschoss links / ca. 58 m² Wohnfläche
Wohnung Dachgeschoss rechts / ca. 90 m² Wohnfläche

Allgemeine Ausstattungsmerkmale:
Isolierverglaste Kunststofffenster (teilweise mit Rollläden), Gas-Zentralheizung (Baujahr 1998) mit dezentraler Warmwasserversorgung, SAT-TV, ausreichend Stau- und Kellerflächen im Keller- und Speichergeschoss, hohe Decken (teilweise mit Stuckelementen), allg. Wasch- und Trockenraum, Gartenbereich hinter dem Objekt etc.
Die Sanitärbereiche der Wohneinheiten sind überwiegend hell gefliest, sind aber als einfach zu bezeichnen.
Auf Wunsch der Mieter haben wir in der Veröffentlichung keine Bilder der Innenräume der vermieteten Einheiten dargestellt.
PKW-Stellplätze:
PKW-Stellplatzflächen gehören aufgrund der Innenstadtlage nicht zum Kaufobjekt. Öffentliche PKW-Stellplätze befinden sich jedoch in unmittelbarer Nähe.
Mietverhältnisse:
Alle Gewerbe- und Wohneinheiten sind derzeitig vermietet.
Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss rechts wurde von Seiten der Mieterin zum 30.04.2025 gekündigt. Eine Neuvermietung dieser Fläche wurde von Seiten des Eigentümers beauftragt.

Mieteinnahmen:
Die aktuelle Jahresnettomiete beträgt EUR 51.540,--.
Davon entfallen EUR 14.160,-- auf die Gewerbeflächen und EUR 37.380,-- auf die Wohneinheiten.
Die nachhaltig erzielbare Jahresnettokaltmiete liegt bei ca. EUR 62.000,--.

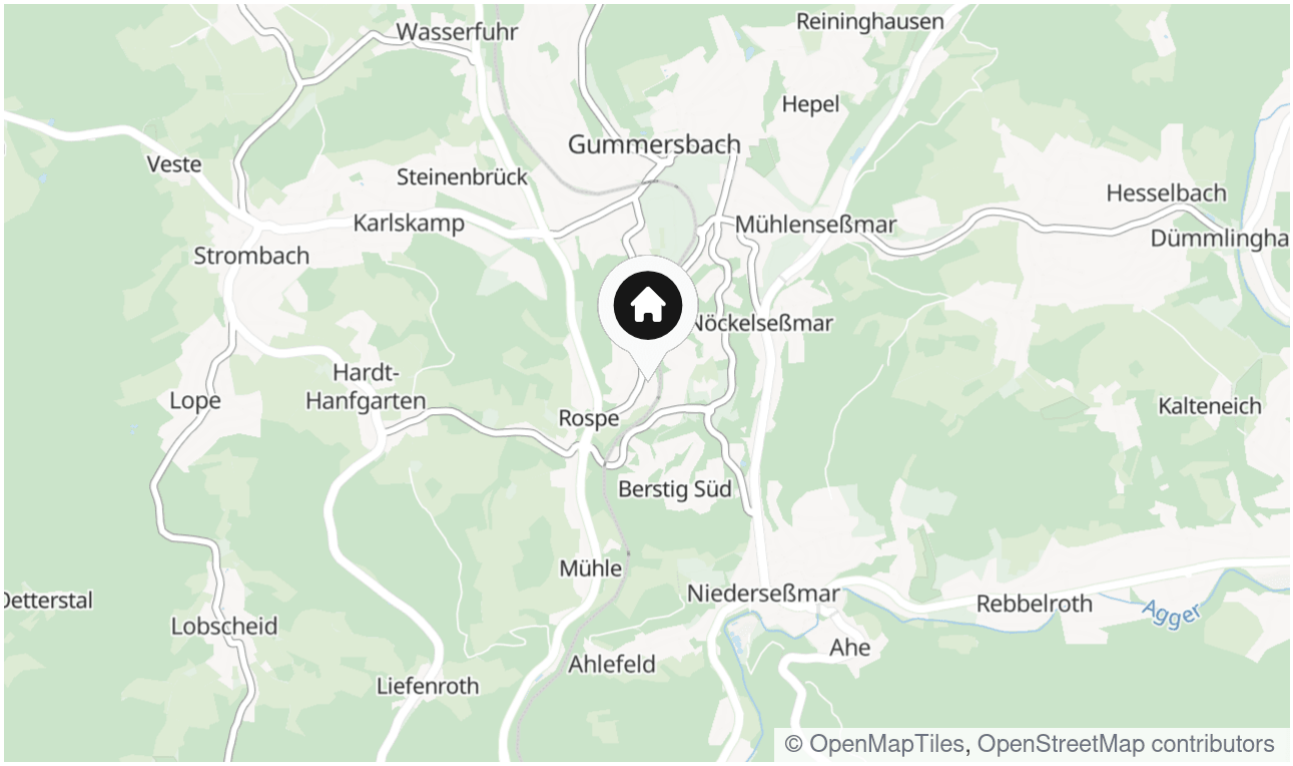
Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihren Anruf!

Pflichtangabe nach der Energieausweispflicht, EnEv Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig vom: 27.04.2020 bis 27.04.2030 Energieverbrauchskennwert: 94,5 kWh/(m^2a) exklusive Warmwasser Wesentliche Energieträger Heizung: Erdgas Baujahr des Objektes: 1904

Lage & Umgebung

51643 Gummersbach

Das zum Verkauf stehende Wohn- und Geschäftshaus befindet sich im Zentrum (Fußgängerzone) von Gummersbach.
Gummersbach ist die Kreisstadt des Oberbergischen Landes, Kultur- und Wirtschaftsmittelpunkt, Einkaufsstadt und Dienstleistungszentrum dieser Region mit über 50.000 Einwohnern und liegt inmitten des Naturparks Bergisches Land.
Gummersbach ist ein attraktiver Wohnort in einer abwechslungsreichen Landschaft mit einem großen Freizeit- und Erholungsangebot. Die ständige Weiterentwicklung der städtischen Infrastruktur garantiert die Zukunft der Stadt als beliebten Wohn- und Arbeitsort.
Gummersbach bietet neben dem attraktiven Einkaufszentrum auch ein abwechslungsreiches Kulturangebot, wie z. B. die Sport- und Veranstaltungshalle Schwalbe Arena und das Kinocenter Seven.
Zum Stadtgebiet gehören auch kleinere romantische Orte und zwei Talsperren, die beliebte Ziele für Erholungssuchende sind.
Alle Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs (ausreichende Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Grundschulen, weiterführende Schulen, Sportstätten, Kirchen, Ärzte, Apotheken und gastronomische Betriebe) sowie der Busbahnhof und der Bahnhof sind fußläufig erreichbar.
Gummersbach ist gut angebunden an die Ballungsgebiete Rhein und Ruhr durch die Sauerlandlinie Dortmund-Gießen-Frankfurt (A 45) und die Bundesautobahn Aachen-Köln-Olpe (A 4).
Neben dem guten öffentlichen Personalverkehr (ÖPNV) bietet die Regionalbahn zusätzlich eine gute Verbindung der Regionen/Städte Köln Overath Gummersbach Meinerzhagen Lüdenscheid.
Der internationale Flughafen Köln/Bonn liegt nur rd. 55 km entfernt.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

Energieausweis

Endenergieverbrauch

94,5

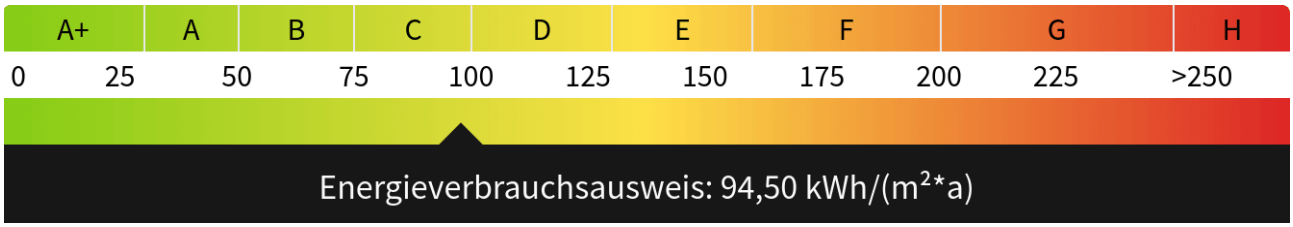


Bild1

Bild2

Bild3

Bild4

Bild5

Bild6

Bild7

Kontakt

Immobilien GmbH
Talsperrenweg 5
51647 Gummersbach
Telefon: 02261/919366
E-Mail: info@knipping-gruemer.de

Ihr Ansprechpartner
Marc Grümer

Impressum
www.schnorrenberger.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet
www.schnorrenberger.de