



Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilien-Exposé

**Wohn- und Geschäftshaus mit schönen
Stil-Elementen in direkter Zentrums-lage**

Objekt-Nr.:

66810-4331



Zinshaus/Renditeobjekt zum Kauf

in 51643 Gummersbach





Details

Kaufpreis pro m²

1.059,18 €

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 Holzterrasse 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 Holztreppehaus, 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 derzeit 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/(m²a) 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.



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

