



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

**Attraktive Kapitalanlage mit  
hervorragender Rendite!**

**Objekt-Nr.:**

**66810-4355**



# Wohnung zum Kauf

in 51643 Gummersbach





## Details

Kaufpreis

**130.000 €**

Kaufpreis pro m<sup>2</sup>

**2.373,56 €**

Mieteinnahmen (Ist)

**7.673,16 €**

Mietvervielfältiger (Soll)

**20,76**

Käuferprovision inkl. USt.

**4,76 %**

Wohnfläche (ca.)

**54,77 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**2**

Gesamtfläche (ca.)

**54,77 m<sup>2</sup>**

Grundstück (ca.)

**2.382 m<sup>2</sup>**

Etage

**4**

Anzahl Wohneinheiten

**39**

Baujahr

**1992**

## Beschreibung

Betongold!

Attraktive Kapitalanlage mit hervorragender Rendite!

Die von uns angebotene 2-Zimmer-Wohnung wurde 1992 in einem Mehrfamilienhaus mit 39 Wohneinheiten in massiver und moderner Bauweise errichtet und befindet sich auf der Ebene 4. Das Gebäude ist Teil eines Alten-/Seniorenwohnheims in Gummersbach. Das Gebäude liegt auf einem ca. 2.382 m<sup>2</sup> großen Gemeinschaftsgrundstück.

Die Wohnfläche beträgt ca. 54,77 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf Wohn- und Schlafzimmer mit angrenzendem Balkon mit herrlichem Blick, Küche, Diele und ein saniertes Badezimmer. Dieses verfügt über einen barrierefreien Zugang mit ebenerdiger Dusche. Die Böden sind in der gesamten Wohnung mit Laminat, im Badezimmer mit hellen Fliesen ausgelegt.

Die gesamte Wohnanlage ist seniorengerecht und behindertenfreundlich gestaltet und verfügt selbstverständlich auch über einen modernen Aufzug.



Es handelt sich insgesamt um eine sehr gepflegte Immobilie, welche durchlaufend vermietet ist und Sie kein Leerstandrisiko haben. Der Mietvertrag hat zunächst noch eine Laufzeit bis zum Jahr 2030. Die Mieteinnahmen betragen derzeit netto EUR 7.673,16 p.a. zuzüglich umlagefähiger Nebenkosten.

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

Pflichtangabe nach der Energieausweispflicht, EnEv Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig vom: 12.07.2018 bis 12.07.2028 Energieverbrauchskennwert: 147 kWh/(m<sup>2</sup>a) inklusive Warmwasser Wesentliche Energieträger Heizung: Erdgas

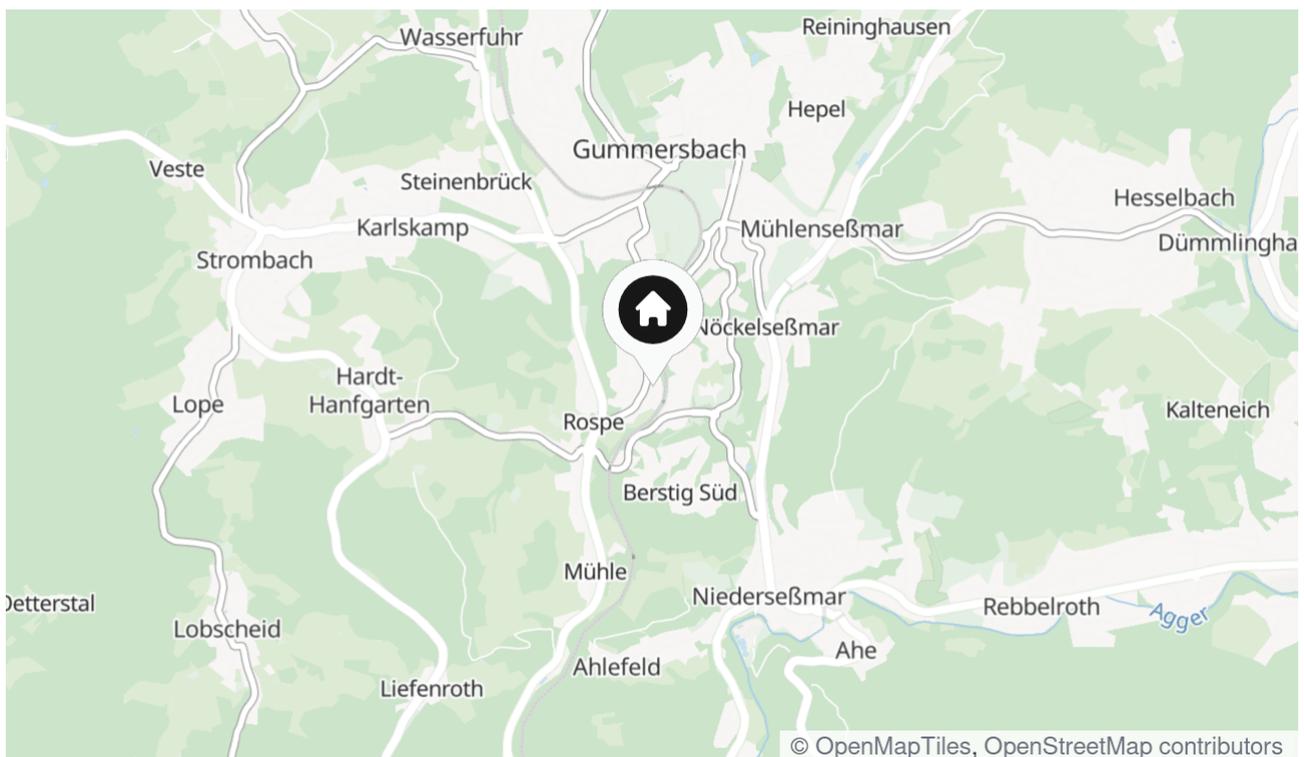
## Lage & Umgebung

51643 Gummersbach

Dieses Immobilienangebot befindet sich in unmittelbarer Stadtrandlage von Gummersbach. Kindergärten, Schulen, Universität, das Gummersbacher Einkaufszentrum Forum mit einem umfangreichen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Ärzte verschiedener Fachrichtungen, Apotheken, Bäcker, Restaurants sowie der City-Bahnanschluss befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt.

Über die sehr nahegelegene Bushaltestelle ist ein Anschluss an das ÖPNV-Netz gegeben.

Weiterhin kann die Auffahrt zur Autobahn A4 in ca. 10 Fahrminuten erreicht werden. So besteht eine ideale Verbindung für Angehörige und Freunde.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



# Energieausweis

Endenergieverbrauch

**147 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

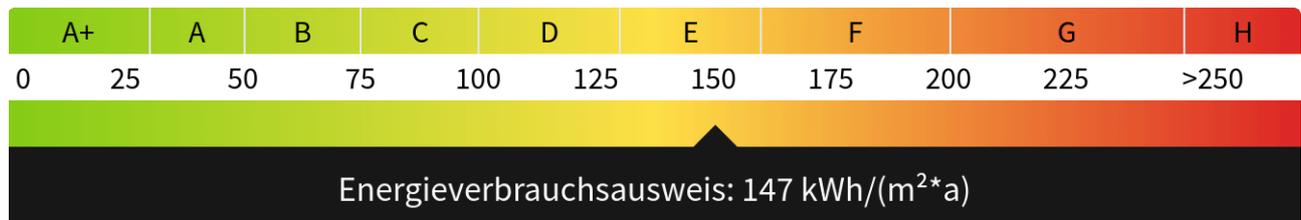




Bild1



Bild2



Bild3



## Kontakt

### Immobilien GmbH

Talsperrenweg 5  
51647 Gummersbach  
Telefon: 02261/919366  
E-Mail: [info@knipping-gruemer.de](mailto:info@knipping-gruemer.de)

### Ihr Ansprechpartner

Marc Grümer

### Impressum

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

### Besuchen Sie uns im Internet

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

