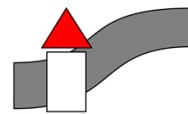


## Wohn- und Geschäftshaus mit schönen Stil-Elementen in direkter Zentrumslage



### Ihr Ansprechpartner

*Schwelme Immobilien*



### **Schwelme Immobilien**

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787  
Fax: 02336 7786

#### Objektdaten

**Objektnummer** 66810-4331

**Wohnfläche** 466 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

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 m<sup>2</sup> 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 einem 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 Holztreppe, 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 m<sup>2</sup>. Davon entfallen ca. 193 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf die beiden Ladenlokale im Erdgeschoss und ca. 466 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf die 6 Wohneinheiten. Gewerbeeinheit Erdgeschoss links / ca. 88 m<sup>2</sup> Nutzfläche Gewerbeeinheit Erdgeschoss rechts / ca. 105 m<sup>2</sup> Nutzfläche Wohnung 1. Obergeschoss links / ca. 39 m<sup>2</sup> Wohnfläche Wohnung 1. Obergeschoss rechts / ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche Wohnung 2. Obergeschoss links / ca. 39 m<sup>2</sup> Wohnfläche Wohnung 2. Obergeschoss rechts / ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche Wohnung Dachgeschoss links / ca. 58 m<sup>2</sup> Wohnfläche Wohnung Dachgeschoss rechts / ca. 90 m<sup>2</sup> 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 51.000,--. Davon entfallen EUR 14.160,-- auf die Gewerbeflächen und EUR 36.840,-- auf die Wohneinheiten. 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<sup>2</sup>a) exklusive Warmwasser Wesentliche Energieträger Heizung: Erdgas Baujahr des Objektes: 1904

## Lage

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.

## Bilder



