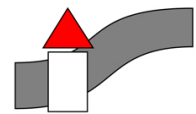


Betongold mit top Rendite - Mehrfamilienhaus mit 12 Wohneinheiten und 4 Garagen



Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787
Fax: 02336 7786

Objektdaten

Objektnummer 66810-4354

Wohnfläche 634 m²

Objektbeschreibung

Freistehendes Mehrfamilienhaus mit 12 Einheiten und 4 Garagen in ruhiger und zentrumsnaher Wohnlage Grundstück: Das Renditeobjekt befindet sich auf einem voll erschlossenen und ca. 880 m² großen Grundstück. Das Grundstück hat eine leichte Hanglage und aufgrund dieser Situation ist Objekt / Bauweise / Baujahr: Das freistehende Mehrfamilienhaus bietet dem Kapitalanleger 12 Einheiten und 4 Garagen. Das Objekt wurde ca. 1964 in zweigeschossiger Massivbauweise (KG EG OG DG) errichtet. Das Wohnhaus ist voll unterkellert und Teilflächen des Dachgeschosses (Satteldach) wurden in der Vergangenheit ausgebaut. Im Zuge gewisser Modernisierungsmaßnahmen wurden die alten Fenster durch isolierverglaste Fenster mit Kunststoffrahmen ausgetauscht, eine Gaszentralheizung (Baujahr 1994) eingebaut. Im Jahre 2015 erfolgte eine neue Dacheindeckung und die Außenhaut des Objektes wurde mit einer Wärmeisolierung versehen. Das Mehrfamilienhaus verfügt über zwei straßenseitige Hauseingänge (zwei Hausnummern), über deren Treppenhäuser jeweils fünf Wohnungen und die Kellerflächen erreicht werden. Aufgrund der leichten Hanglage des Grundstückes sind die beiden Souterrain-Einheiten ebenerdig und verfügen über jeweils einen separaten Eingang. Im Kellergeschoss befinden sich die jeweiligen Kellerräume der Wohnungen, ein allgemeiner Wasch- und Trockenraum und die Versorgungs- und Anschlussräume. Insgesamt befindet sich das Mehrfamilienhaus in einem guten Allgemeinzustand. Die Verwaltung des Objektes erfolgt durch ein professionelles Verwaltungsunternehmen. Neben den zwei Hausgaragen befinden sich auf der Rückseite des Gebäudes zwei weitere freistehende Garagen und eine befestigte Fläche. Auf Wunsch der Mieter haben wir in der Veröffentlichung keine Bilder der Innenräume der vermieteten Einheiten dargestellt. Allgemeine Ausstattungsmerkmale: Isolierverglaste Fenster mit Kunststoffrahmen (überwiegend mit Rollläden), Gas-Heizung mit dezentraler Warmwasserversorgung (Baujahr 1994), neue Dacheindeckung (2015), Fassaden-Isolierung (2015), Kabel-/SAT-TV, voll unterkellert und somit ausreichend Stau- und Kellerflächen, allg. Wasch- und Trockenraum, Balkonanlagen mit Süd- Ausrichtung, alle Bäder sind Fensterbäder etc. PKW-Garagen: Hinter dem Objekt befinden sich 4 Garagen. Auf der befestigten Hoffläche kann ebenfalls geparkt werden. Weitere öffentliche PKW-Stellplätze befinden sich in unmittelbarer Nähe. Mietverhältnisse: Alle Einheiten und Garagen sind vermietet. Eine Einheit im Souterrain des Hauses wurde von Seiten des Mieters zum 31.01.2025 gekündigt. Auf Wunsch übersenden wir Ihnen gerne die detaillierte Aufstellung und/oder die Vertragsunterlagen bzgl. der Mietverhältnisse. Mieteinnahmen: Die aktuelle Jahresnettomiete beträgt EUR 49.185,96. Davon entfallen EUR 47.625,96 auf die zwölf Einheiten und EUR 1.560,00 auf die vier Garagen. Auf Wunsch übersenden wir Ihnen gerne die detaillierte Aufstellung der aktuellen Mieteinnahmen. Die nachhaltig zu erzielende Jahresnettomiete liegt bei ca. EUR 64.000,00. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihren Anruf! Pflichtangabe nach der Energieausweispflicht, EnEv Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig vom: 22.02.2019 bis 22.02.2029 Energieverbrauchskennwert: 117 kWh/(m²a) exklusive Warmwasser Wesentliche Energieträger Heizung: Erdgas Baujahr des Objektes: 1964

Lage

Lagebeschreibung: Das zum Verkauf stehende Renditeobjekt befindet sich in ruhiger und zentrumsnaher Wohnlage von Gummersbach im Ortsteil Steinenbrück. Das Mehrfamilienhaus ist nur ca. 1,3 Kilometer vom Zentrum von Gummersbach entfernt. Gummersbach ist die Kreisstadt des Oberbergischen Landes, Kultur- und Wirtschafts-mittelpunkt, 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 abwechslungs-reiches 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 schnell 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





