

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Gummersbach

### 2 MEHRFAMILIENHÄUSER MIT 6 WOHN EINHEITEN + GROSSZÜGIGE GEWERBFLÄCHE - IM ZENTRUM VON GUMMERSBACH -



Objekt-Nr. OM-343580

#### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **790.000 €**

Ansprechpartner:  
Roland Hanka

Hindenburgstr. 57 und 59  
51643 Gummersbach  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1937	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.733,00 m <sup>2</sup>	Zustand	nach Vereinbarung
Etagen	3	Badezimmer	7
Zimmer	17,00	Garagen	3
Wohnfläche	482,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	7
Nutzfläche	200,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Etagenheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Attraktive 482 qm Wohnflächen, 200 qm Gewerbefläche mit grüner Umgebung

Eine Wohnung (116 qm) wird zum 01.04.2026 frei und kann vom neuen Eigentümer selbst genutzt werden; ein Einzug ist bereits zum 01.02.2026 möglich.

Die Immobilie in der Hindenburgstraße 57 umfasst drei Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 292 m<sup>2</sup>. Das Erdgeschoss bietet direkten Zugang zu einem kleinen, liebevoll angelegten Garten, während die oberen Etagen mit großzügigen Balkonen punkten. Das benachbarte Gebäude (Hindenburgstraße 59) verfügt über eine Wohnfläche von ca. 190 m<sup>2</sup>, ebenfalls auf drei Wohneinheiten verteilt.

Die Gewerbeeinheit umfasst eine großzügige Gesamtfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> und wurde bis 2024 als Praxis für medizinische Fußpflege (Podologie) mit angeschlossenen Bad und Sauna genutzt. Diese Fläche bietet ein erhebliches Potenzial sowohl für eine weiterhin gewerbliche Nutzung als auch für eine Umgestaltung in zwei bis drei attraktive Wohneinheiten. Die flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten eröffnen vielseitige Nutzungsperspektiven.

Die gesamte Wohnanlage ist eingebettet in eine grüne Oase aus Bäumen und Gartenflächen – eine ruhige und naturnahe Umgebung, die dennoch von der zentralen Lage profitiert

## Ausstattung

Es liegt eine bestehende Genehmigung für die Nutzung der Gewerbeeinheit als medizinische Fußpflege vor. Zudem wurde eine Nutzungsänderung zur Umwidmung in Wohnraum mit dem zuständigen Wohnamt besprochen und schriftlich zugesagt. Diese Vereinbarung bietet die Möglichkeit, die Nutzung der Einheit flexibel anzupassen.

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Sauna, Gäste-WC

## Sonstiges

Die derzeitigen jährlichen Mieteinnahmen 51.100 €.

Verkauf durch:

H&H Invest GmbH

Vertreten durch: Roland Hanka (Geschäftsführer)

Anschrift: Bitzenweg 29, D-51674 Wiehl

Registereintrag: Amtsgericht Köln, HRB 117660

## Lage

Unmittelbar am Stadtzentrum von Gummersbach gelegen, bieten diese zwei direkt angrenzenden Immobilien eine hervorragende Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und weitere Geschäfte sind bequem in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

### **Infrastruktur:**

Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	133,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Hindenburgstr, 59

# Exposé - Galerie



Wintergarten



Bad

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Durchgangszimmer zum Wintergar

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3 oder Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Parkplätze und Hof