

Exposé

Mehrfamilienhaus in Gummersbach

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



Objekt-Nr. OM-343580

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **729.000 €**

Ansprechpartner:
Roland Hanka

Hindenburgstr. 57 und 59
51643 Gummersbach
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

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

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Attraktive 482 qm Wohnflächen, 200 qm Gewerbefläche mit grüner Umgebung.

Die Immobilie in der Hindenburgstraße 57 umfasst drei Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 292 m². 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 m², ebenfalls auf drei Wohneinheiten verteilt.

Die Gewerbeeinheit umfasst eine großzügige Gesamtfläche von ca. 200 m² und wurde bis 2024 als Praxis für medizinische Fußpflege (Podologie) mit angeschlossenem 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 ² 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