



EXPOSE

TOPLAGE! RENOVIERTES MEHRFAMILIENHAUS FUSSLÄUFIG ZUM ZENTRUM MIT 3 EINHEITEN

Kosmetische Renovierungsarbeiten in den drei Wohnungen nötig, Gemeinschaftsräume frisch saniert!

Stadt Gummersbach, Bergisches Land



DAS HAUS

befindet sich in äußerst günstiger Lage im Stadtzentrum von Gummersbach. Die Wohnungen überzeugen durch ihre hervorragende Ausrichtung mit vierseitiger Belichtung sowie attraktiven Ausblicken: von den Wohnzimmern zur sonnigen Straßensüdseite und von den Terrassen und Balkonen mit Blick in den ruhigen Garten auf der Nordostseite.

Mehrfamilienhaus
Lebrechtstrasse 28,
51643 Gummersbach

- Baujahr - 1937, massive Bauweise mit doppelschaligen Mauerwerk, Anbau 1.OG z.T. Holzständerwerk
- _Dach - Neueindeckung mit Aufdachdämmung auch alle Gauben, Dachrinnen in Kupfer
- _Dämmung der oberen Geschossdecke mit Fermacell Bodendämmelementen
- _Wohnfläche - ca. 275 qm, Keller ca. 80 qm
- _Etagen - 3, alle mit Balkon oder Terrasse
- _Garagen - 3, massive Bauweise mit Fenstern und Stromanschluss
- _Hausflur - umfassende Sanierung nach neuesten Brandschutzrichtlinien mit Austausch der:
Etagentürelementen
- _Heizung - 2023 - Hybridheizung, Vaillant Luft/Wasser Wärmepumpe aro Therm plus 75/6 A :
mit Vaillant Gas Brennwertgerät, Wärmemengenzähler für die einzelnen
Wohnungen, hydraulischer Abgleich mit neuen Ventilen
- _Warmwasser - mit Durchlauferhitzer
- _Strom - neue Verteiler/ Zähleranlage aus 2021 aussen neuer Erdanker / Erdung
- _Wasserverbrauch - geeichte Wasserzähler je Wohnung
- _Wasserleitungen im Haus - Kupfer oder Kunststoff
- _Dachentwässerung - neu 2021 und 2025
- _Entwässerung Toiletten und Abwasser - neu 2025, neuer Zentralschacht zur Strasse
- DG - ca. 67,66 qm mit Balkon zusätzlichem Abstellraum im Spitzboden, Bodenbelag in Laminat und Aus-
legeware, Duschbad mit Fenster:
- _Zusätzlich Innenwanddämmung an den Außenwänden mit Schrägen, alle Gauben mit zusätzlich \
Aussendämmung
- 1. OG - ca.107,5 qm mit Balkon (ca. 19 qm) Bodenbelag in Laminat und Bodenfliesen, Duschbad mit
Fenster
- Parterre - ca. 99,06 qm mit Terrasse, Bodenbelag in Laminat und Bodenfliesen, Duschbad mit Fenster





Diese charmante Immobilie befindet sich in begehrter Lage in der Lebrechtstraße 28, nur wenige Gehminuten vom Stadtzentrum Gummersbach entfernt.
Die modernen Wohnungen kombinieren zentrale Lage mit ruhigem Wohnen – ideal für Singles, Paare oder Berufspendler.
Highlights:
-Helle, gut geschnittene Wohnräume
-Ruhige Seitenstraße mit guter Parkplatzsituation
>>Nur ca. 1 km bis zur Innenstadt (Kaiserstraße, Forum Gummersbach, Bahnhof) Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und ÖPNV in direkter Nähe
-Die gepflegte Wohnanlage überzeugt durch ihre freundliche Nachbarschaft und kurze Wege in alle Richtungen. Ob Pendler, Studenten oder Stadtliebhaber – hier fühlen Sie sich schnell zuhause.

Nahegelegene Großstädte:

_Köln: ca. 55 km, mit dem Auto oder der Bahn in ca. 45 Minuten erreichbar

_Bonn: ca. 75 km, ca. 1 Stunde Fahrzeit

_Düsseldorf: ca. 80 km, ca. 1 Stunde 15 Minuten

_Siegen: ca. 50 km, ca. 50 Minuten

Der Bahnhof Gummersbach ist fußläufig in ca. 10 Minuten erreichbar und bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Köln und ins umliegende Rheinland.

Gummersbach bietet eine sehr gute Bildungslandschaft für Kinder und Jugendliche sowie ein modernes Hochschulangebot:

_Kindergärten & Kitas: Mehrere städtische und private Kitas im Umkreis von 500 m bis 1 km

_Beispiele: AWO-Kindertagesstätte Brunnenstraße, Kath. Kindergarten St. Franziskus

Schulen:

_Grundschule Gummersbach-Derschlag – ca. 1,2 km

_Städtisches Lindengymnasium – ca. 1,5 km

_Gesamtschule Gummersbach – ca. 2 km

>>Weitere Förderschulen und Realschulen im Stadtgebiet

_Hochschule:

_TH Köln – Campus Gummersbach (Technische Hochschule Köln)

_Nur ca. 1,5 km entfernt – moderner Technologiecampus mit Fokus auf Ingenieurwesen, Informatik und Wirtschaft.

>>Nahversorgung & Freizeit:

_Forum Gummersbach: großes Einkaufszentrum nur 10 Minuten zu Fuß

_Ärzte, Apotheken, Cafés, Restaurants – alles fußläufig erreichbar

_Sporteinrichtungen, Schwimmbad, Kino und schöne Wanderwege in unmittelbarer Umgebung



MIETPREISE

Mietpreise

DG - Miete frei verhandelbar

1. OG - Miete frei verhandelbar

Part. - 840 euro/Mon, 10080 euro/Jahr, 8,48 euro/m²

Garagen:

DG - Miete frei verhandelbar

1. OG - Miete frei verhandelbar

Part. - 60 euro/Mon, 720 euro/Jahr

Verbrauchte Heizkosten 2025/2026

DG = 1147,07 euro / im Monat 95,59 euro

1. OG = 1819,04 euro / im Monat 151,58 euro

Part. = 1815,08 euro / im Monat 151,25 euro

Die Heizkosten beinhalten Messkosten, Agenturkosten, Wartung und Schornsteinfegergebühren. Die reinen Energiekosten liegen deutlich niedriger.

Nebenkosten in 2025 incl. Wasser

DG = 1119,20 euro / im Monat 93,26 euro

1. OG = 2379,12 euro / im Monat 198,26 euro

Part. = 1998,48 euro / im Monat 166,54 euro

VERKAUFSPREISE

Einzelverkauf der Wohnungen VERHANDLUNGSBASIS

DG - 67.66 m²,	- 175.000,00 Euro	+ Garage 10.000 Euro	inkl. Spitzboden - ungenutzter Bereich, Ausbau zum Wohnbereich möglich
1. OG - 107.49 m²,	- 242.000,00 Euro	+ Garage 10.000 Euro	
EG - 99.06 m²,	- 235.000,00 Euro	+ Garage 10.000 Euro	inkl. Einbauküche (guter Zustand) , barrierearm (nur 1 Stufe)

Mögliche Maßnahmen bei Bedarf:

- DG: Erstanstrich, evtl. Böden erneuern, evtl. Sanitäreinrichtung erneuern
- 1. OG: Anstrich erneuern, evtl. Böden erneuern, evtl. Sanitäreinrichtung erneuern
- EG: Anstrich erneuern, evtl. Böden erneuern, evtl. Sanitäreinrichtung erneuern

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 20. Juli 2022

Gültig bis: 05.11.2034 Registriernummer: NW-2024-005410029 1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus mit Anbau		
Adresse	Lebrechtstr. 28 51843 Gummersbach		
Gebäudeletzt	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude	1939		
Baujahr Wärmeerzeuger	2022		
Anzahl der Wohnungen	3		
Gebäudenutzfläche (A _g)	350,8 m² ☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt		
Wesentliche Energieträger für Heizung	Strom-Mix		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien	Art: Wärmepumpe	Verwendung: Heiz. u. Ww.	
Art der Lüftung	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom ☐ Geleieferte Kälte ☐ Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlagen	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ Vermietung / Verkauf (Änderung / Erweiterung)		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 6). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Erhard Ahl
Energieberater im Handwerk
Wehrhater Str. 12
51580 Reichshof

Unterschrift des Ausstellers


Ausstellungsdatum: 06.11.2024

¹ Datum des angewendeten GEG; gegebenenfalls das angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen
³ Mehrfachangaben möglich
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergeordneten
⁵ Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 20. Juli 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: NW-2024-005410029 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 36,5 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes 65,1 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes 117,3 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG:

Primärenergiebedarf
Ist-Wert 117,3 kWh/(m²·a) Anforderungswert 167,8 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle (H_t)
Ist-Wert 0,77 W/(m²·K) Anforderungswert 0,70 W/(m²·K)

Sonnetischer Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren
☐ Verfahren nach DIN V 4109-6 und DIN V 4701-10
☒ Verfahren nach DIN V 18599
☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 65,1 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

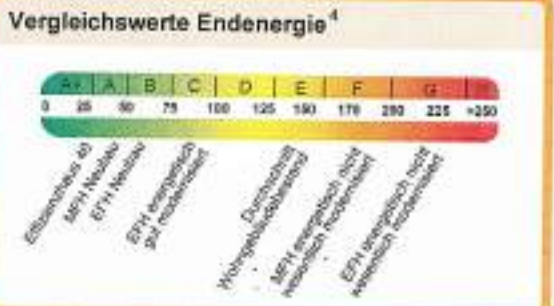
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

☐ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.

☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_g), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
³ nur bei Neubau
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 20. Juli 2022

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 105 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Baubestandteile bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angabe ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modalhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

IM ERDGESCHOSS

Das EG ist insgesamt in einem gepflegten Zustand. Mögliche Maßnahmen: Anstrich erneuern, evtl. Böden erneuern, evtl. Sanitäreinrichtung erneuern.

Die Aufteilung:

Man betritt die Wohnung über einen großzügigen Flur, zur Linken befindet sich die moderne rot-graue Küche mit Kücheninsel, die vom Vermieter bereits eingebaut und im Preis enthalten ist.

Im Anschluss an die Küche befindet sich ein Abstellraum, eine kleine Loggia zum Innenhof sowie das helle Kinderzimmer (2 Fenster).

Über den Flur zur Rechten befindet sich Wohn- und Esszimmer, sowie der Zugang zur Terrasse. Diese ist über wenige Stufen erreichbar. Ein kleiner Gartenanteil befindet sich im Anschluss.
Über den Flur geradeaus befindet sich das Bad, links daneben das geräumige und ruhige Schlafzimmer.



Wohnbereich



Wohnbereich



Essbereich



Essbereich

IM ERDGESCHOSS



Küche



Abstellkammer in der Küche



Küche



Loggia

IM ERDGESCHOSS



Flurbereich



Flurbereich



Bad



Bad

IM ERDGESCHOSS



Elternzimmer



Elternzimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer

IM ERDGESCHOSS



Terrasse



Terrasse



Eingangstür zur Wohnung



Hauseingangstür

IM OBERGESCHOSS

Das 1.OG ist insgesamt in einem gepflegten Zustand. Mögliche Maßnahmen: Anstrich erneuern, evtl. Böden erneuern, evtl. Sanitäreinrichtung erneuern.

Die Aufteilung:

Man betritt die Wohnung über einen großzügigen Flur, zur Linken befindet sich die Einbauküche, s Foto rechts (Bestand).

Im Anschluss an die Küche befindet sich ein kleiner Abstellraum, weitere 2 Zimmer sowie der großzügige Balkon zum Innenhof.

Über den Flur zur Rechten befindet sich Wohn- und Esszimmer. (s nächste Seite)

Über den Flur geradeaus befindet sich das Bad, links daneben das geräumige und ruhige Schlafzimmer.

Ein zusätzlicher Pluspunkt dieser Wohnung ist der separate Abstellraum im Treppenhaus – ideal für Haushaltsutensilien oder saisonale Gegenstände.



Wohnbereich



Essbereich



Küche



Küche

IM OBERGESCHOSS



2. Wohnbereich



2. Wohnbereich



Flurbereich



Flurbereich

IM OBERGESCHOSS



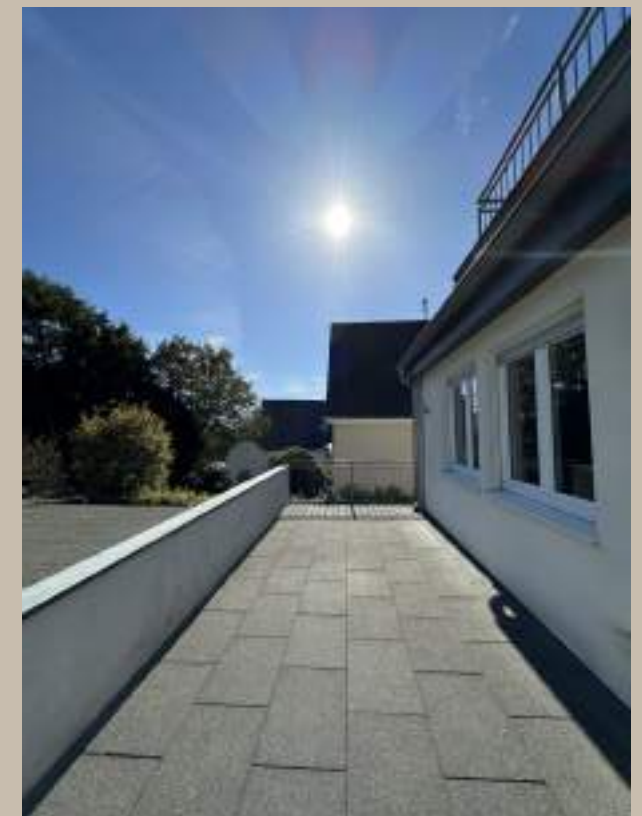
Kinderzimmer



Kinderzimmer



Terrasse



Terrasse

IM OBERGESCHOSS



Elternzimmer



Elternzimmer



Bad



Bad



Bad

IM OBERGESCHOSS



Eingangstür zur Wohnung



Abstellkammer in der Küche



Abstellkammer in der Küche



Treppenhaus



Abstellraum im Treppenhaus



Abstellraum im Treppenhaus

IM DACHGESCHOSS

Das DG ist insgesamt in einem gepflegten Zustand. Mögliche Maßnahmen: Erstanstrich, evtl. Böden erneuern, evtl. Sanitäreinrichtung erneuern.

Die Aufteilung:

Die Raumaufteilung orientiert sich am Obergeschoss, wird jedoch durch eine charmante Gaube auf der Südostseite ergänzt, die für zusätzlichen Lichteinfall und ein angenehmes Wohnambiente sorgt.

Ein zusätzlicher Pluspunkt dieser Wohnung ist der separate Abstellraum im Treppenhaus – ideal für Haushaltsutensilien oder saisonale Gegenstände. Darüber hinaus steht Ihnen der großzügige Spitzboden zur Verfügung, der vielseitig nutzbar ist und weiteren wertvollen Stauraum schafft.

Ausbaureserve:

Der Spitzboden verfügt über eine attraktive Ausbaureserve: Dieser ist bislang nicht genutzt. Durch die hochwertige Aufdachdämmung und eine mittige Höhe von über 2m im Spitzboden (s. Schnittzeichnung) könnte dieser als zusätzlicher Gäste- oder Aufenthaltsraum benutzt werden.

Hinweis: Für die Nutzungsänderung muss die zuständige Behörde informiert werden und ein Nutzungsänderungsnatrag bei einem Architekten gestellt werden.



Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich

IM DACHGESCHOSS



Küche



Küche



Küche



Abstellkammer in der Küche

IM DACHGESCHOSS



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Dachterrasse



Dachterrasse

IM DACHGESCHOSS



Flurbereich



Flurbereich



Bad



Bad

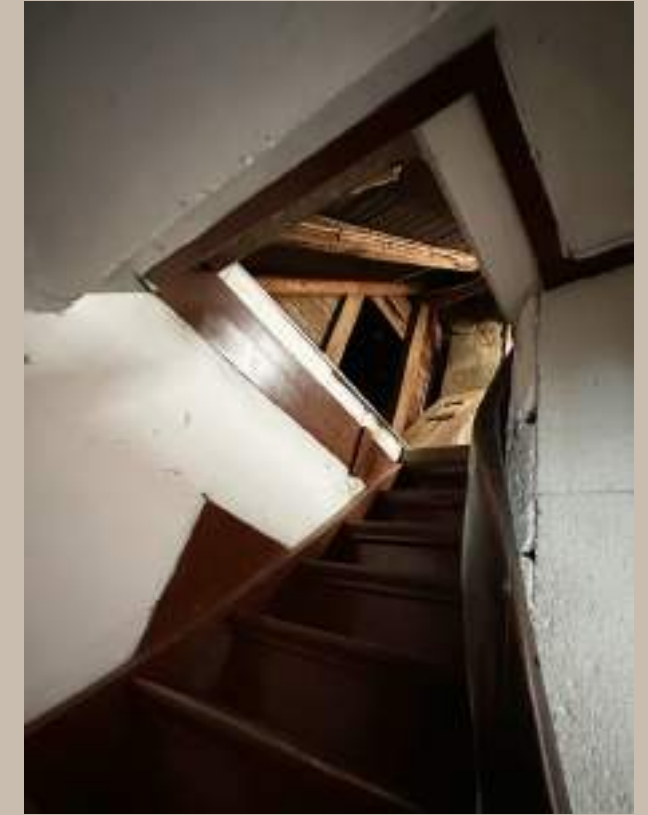
IM DACHGESCHOSS



Treppe zum Spitzboden



Treppe zum Spitzboden



Spitzboden (nicht ausgebaut)



Eingangstür zur Wohnung



Abstellraum im Treppenhaus



Abstellraum im Treppenhaus

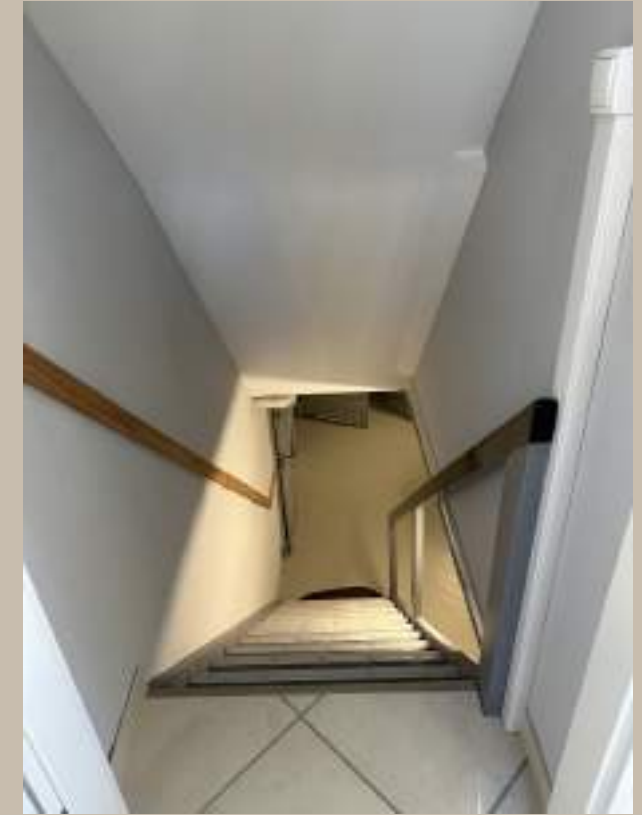
TREPPENHAUS

Das Treppenhaus hat im Juni eine gestalterische sowie Brandschutzsanierung erfahren.

Die trennwände der Wohnungen sowie die Wohnungseingangstüren wurden ebenso erneuert, die Handläufe, der Stufenbelag erneuert, neuer farblicher Anstrich und Ertüchtigung der Treppe nach Brandschutzvorgaben ist durchgeführt worden.



Tür zum Keller



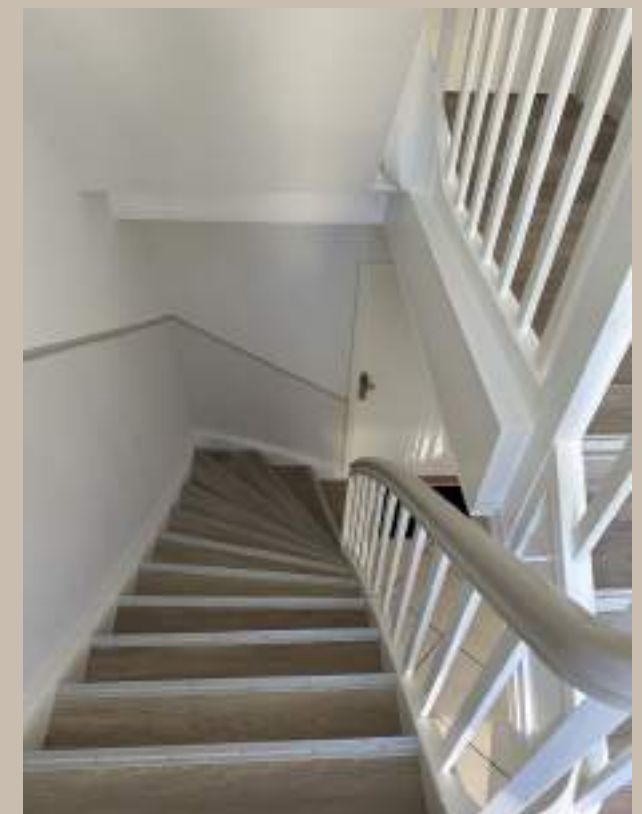
Treppe zum Keller



Treppenhaus



Treppenhaus



Treppenhaus

IM KELLERGEOSHOSS



Gemeinschaftskeller



Waschkeller als Gemeinschaftskeller



Waschkeller als Gemeinschaftskeller



Hausmeisterkeller zur gemeinsamen Benutzung

IM KELLERGEESCHOSS



Keller Wohnung 1. OG



Keller Wohnung 1. OG



Keller Wohnung DG



Heizung - Wärmepumpe

IM KELLERGESCHOSS



Haustechnik - Heizung - Wärmepumpe



Haustechnik - Heizung - Wärmepumpe

GARAGEN

Alle drei Garagen sind mit Strom und Fenstern ausgestattet. Das mittlere Garagentor, das zur Wohnung 2 gehört, ist elektrisch betrieben. Hinter den Garagen befindet sich ein Schuppen, der von drei Wohnungen aus genutzt werden kann, um Gartengeräte zu lagern.

Außerdem hat jede Wohnung ihren eigenen Kellerraum, von 6 -13qm.

Des Weiteren verfügt der Keller über den sog. Hausmeisterkeller mit Werkbank, der allen Bewohnern zur Verfügung steht, sowie eine Waschküche mit Waschmaschinen.



Garagen



Garagen



Bestandssituation-Garage 1



Bestandssituation-Garage 1

UMGEBUNG

Der Steinberg gehört seit jeher zu einer der beliebtesten Wohnlagen Gummersbachs,

mit ausgezeichneter Erreichbarkeit der Innenstadt

sowie einer sehr ruhigen und gepflegten Nachbarschaft mit hohem Altbaubestand.

Ein Bäcker / Cafe befindet sich fussläufig zur Immobilie, die Bushaltestelle des ÖPNV ist geradewegs vor der Haustüre.



Nachbarschaft



Zufahrt



Nachbarschaft



Wärmepumpe

UMGEBUNG



Nachbarschaft



Nachbarschaft



Nachbarschaft

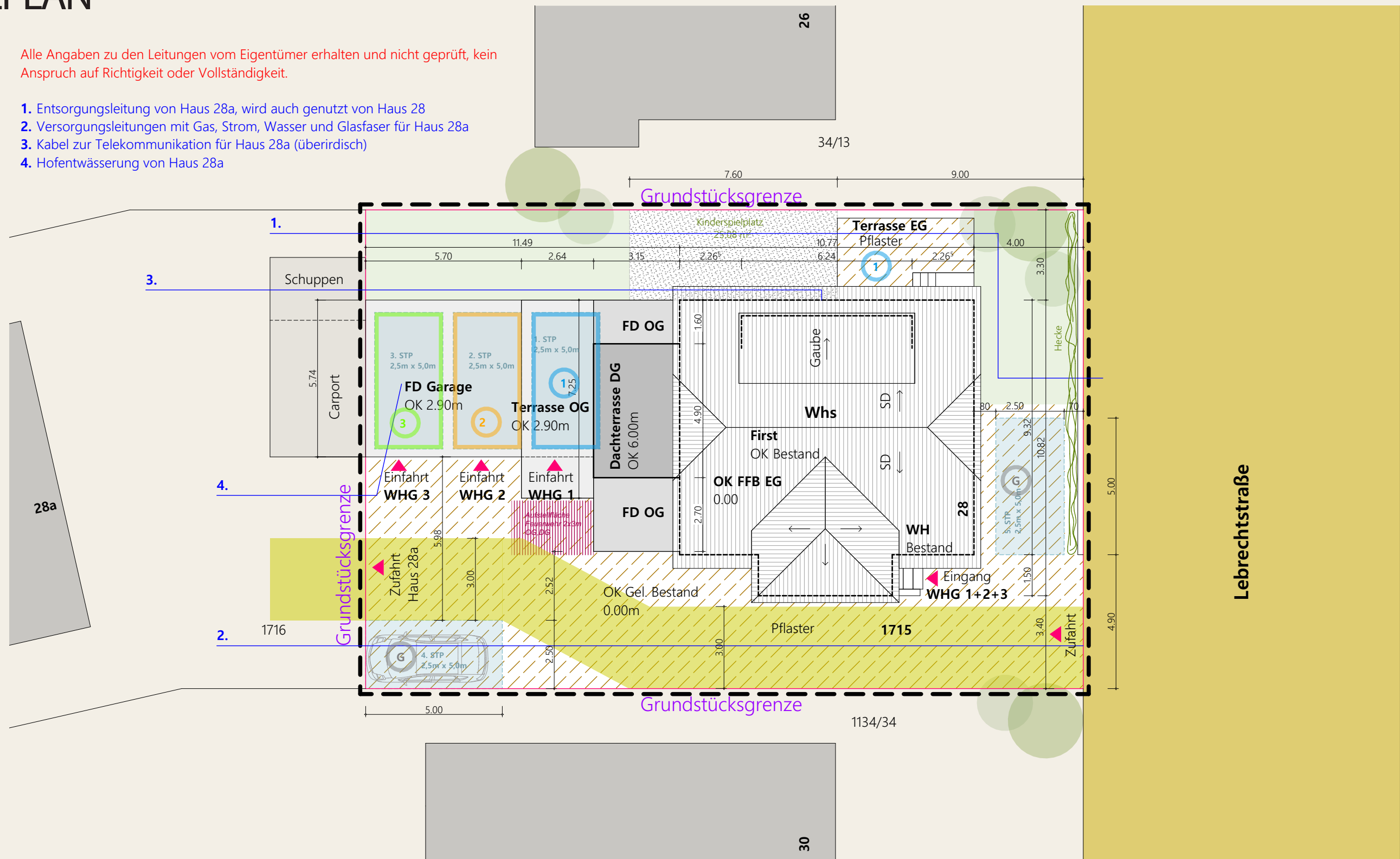


Nachbarschaft

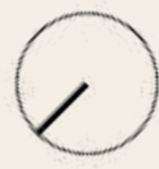
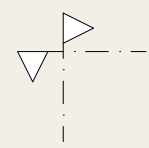
LAGEPLAN

Alle Angaben zu den Leitungen vom Eigentümer erhalten und nicht geprüft, kein Anspruch auf Richtigkeit oder Vollständigkeit.

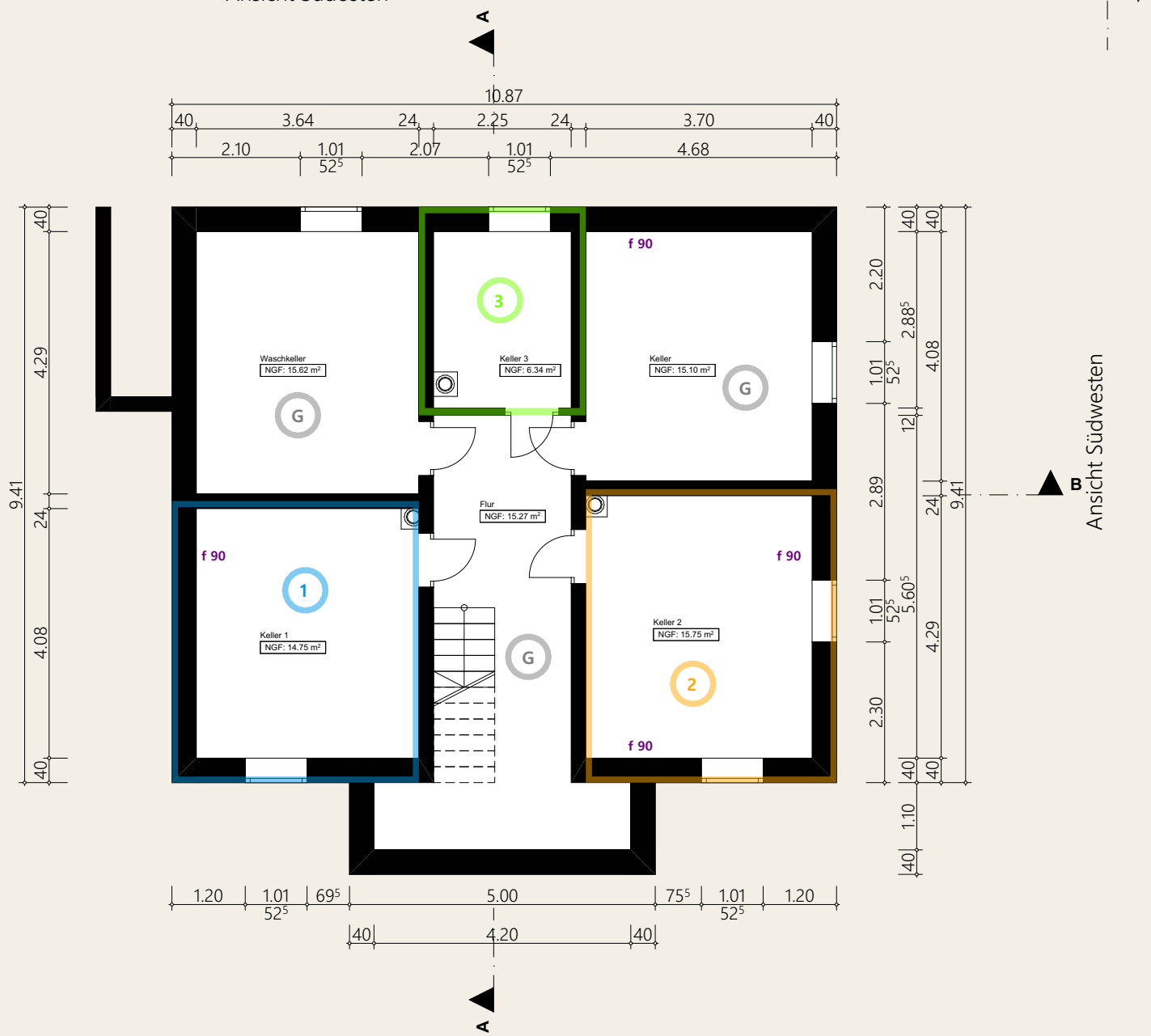
1. Entsorgungsleitung von Haus 28a, wird auch genutzt von Haus 28
2. Versorgungsleitungen mit Gas, Strom, Wasser und Glasfaser für Haus 28a
3. Kabel zur Telekommunikation für Haus 28a (überirdisch)
4. Hofentwässerung von Haus 28a



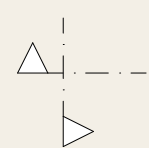
GRUNDRISS KG



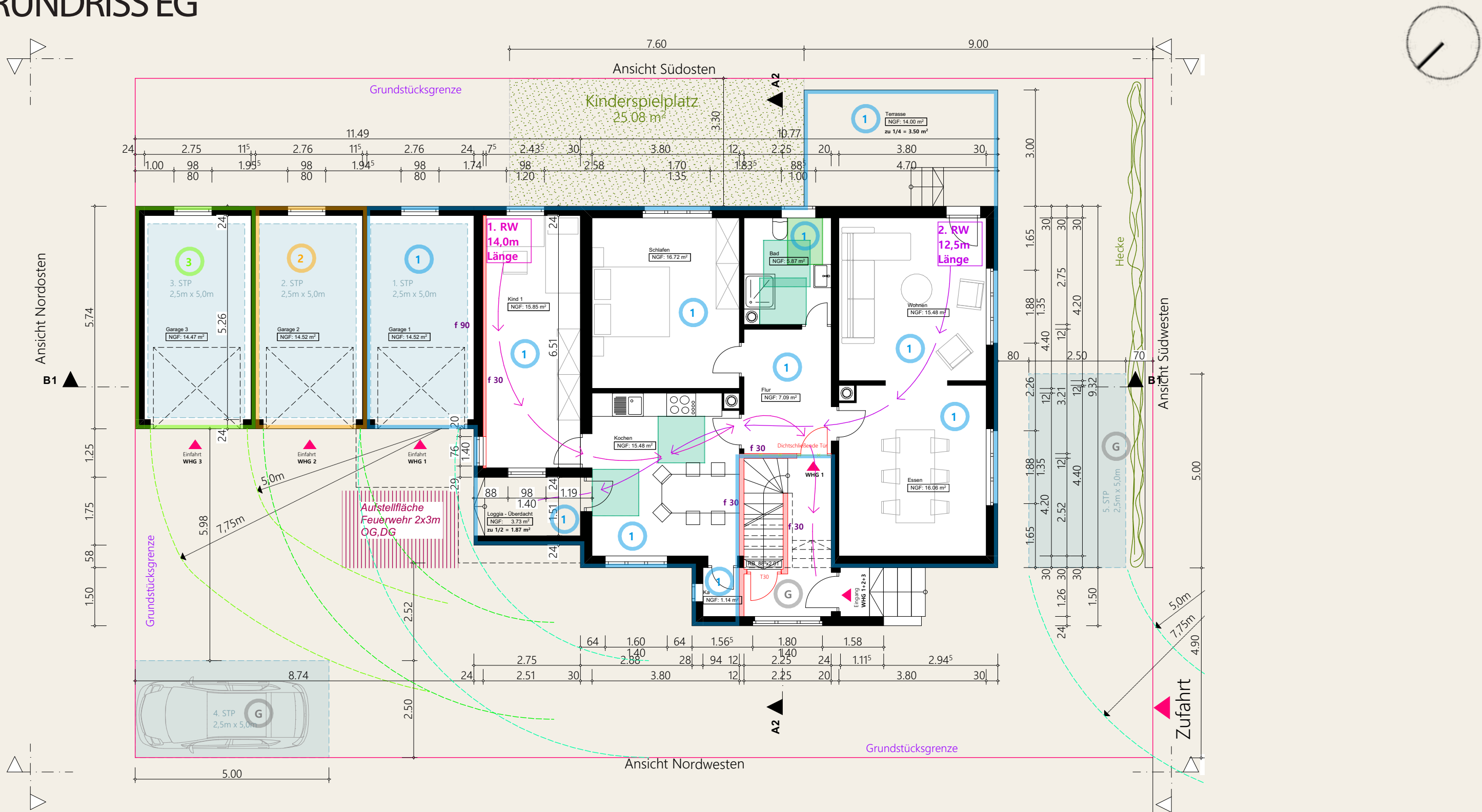
Ansicht Südosten



Ansicht Nordwesten



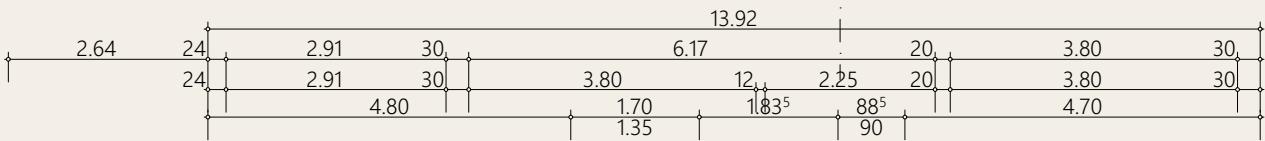
GRUNDRISS EG



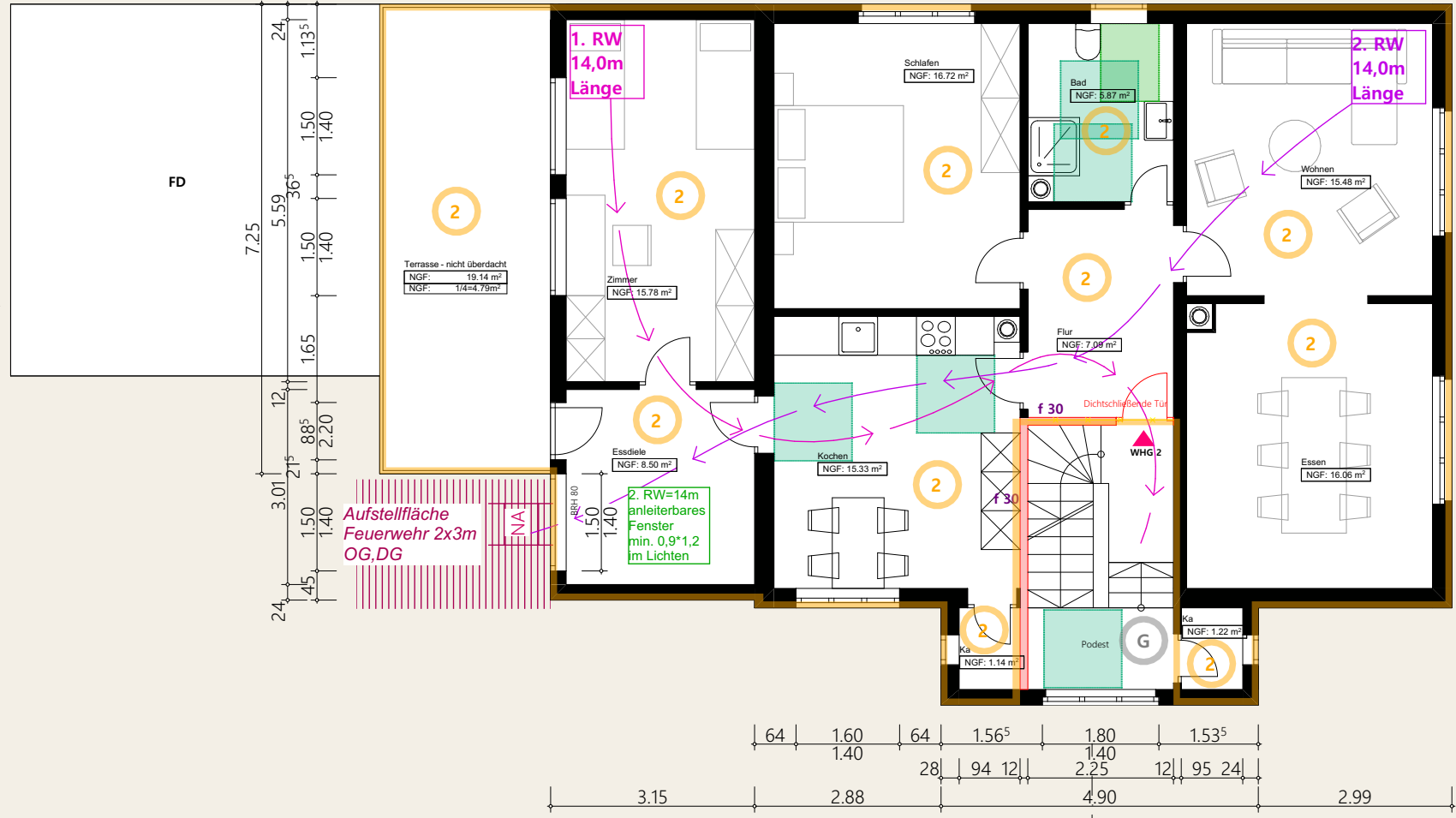
GRUNDRISS OG



Ansicht Südosten



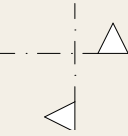
Ansicht Nordosten

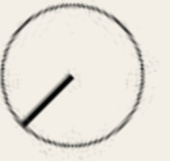


Ansicht Südwesten



Ansicht Nordwesten





A

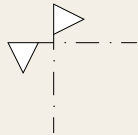


B

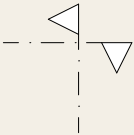
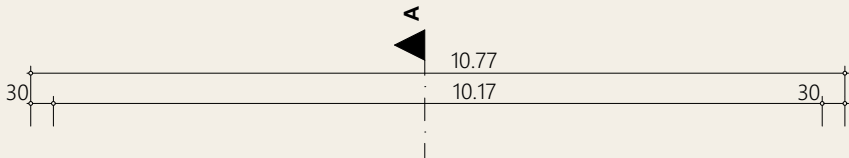
B

Aufstellfläche
Feuerwehr
2x3m
DG

GRUNDRISS SPITZBODEN



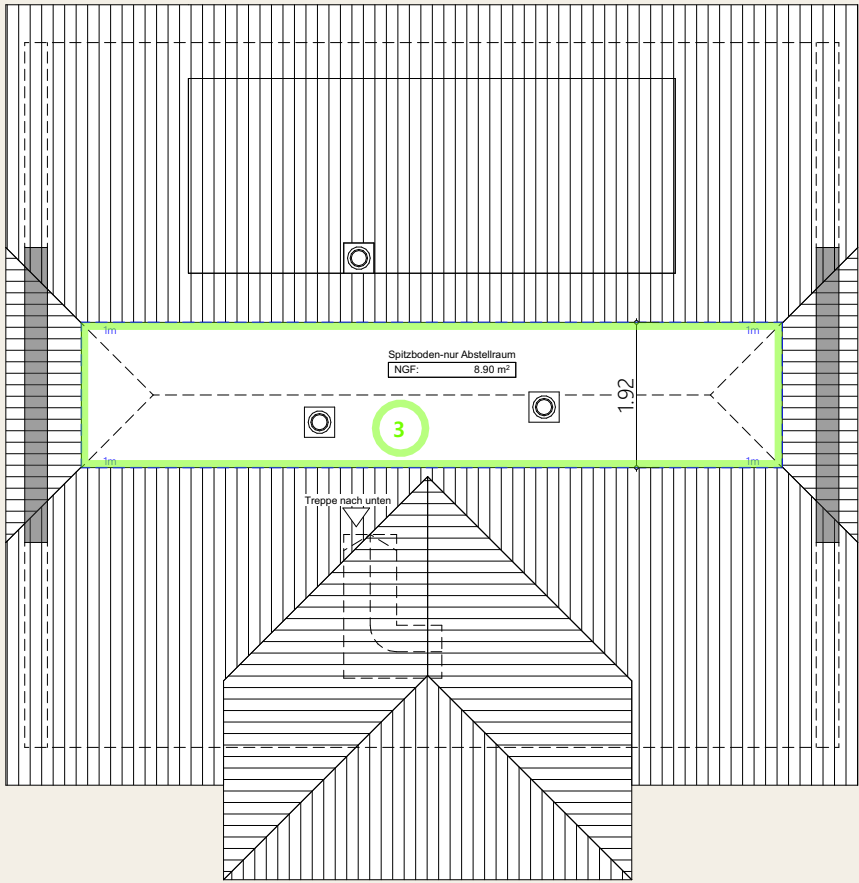
Ansicht Südosten



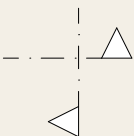
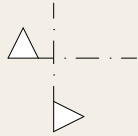
Ansicht Nordosten



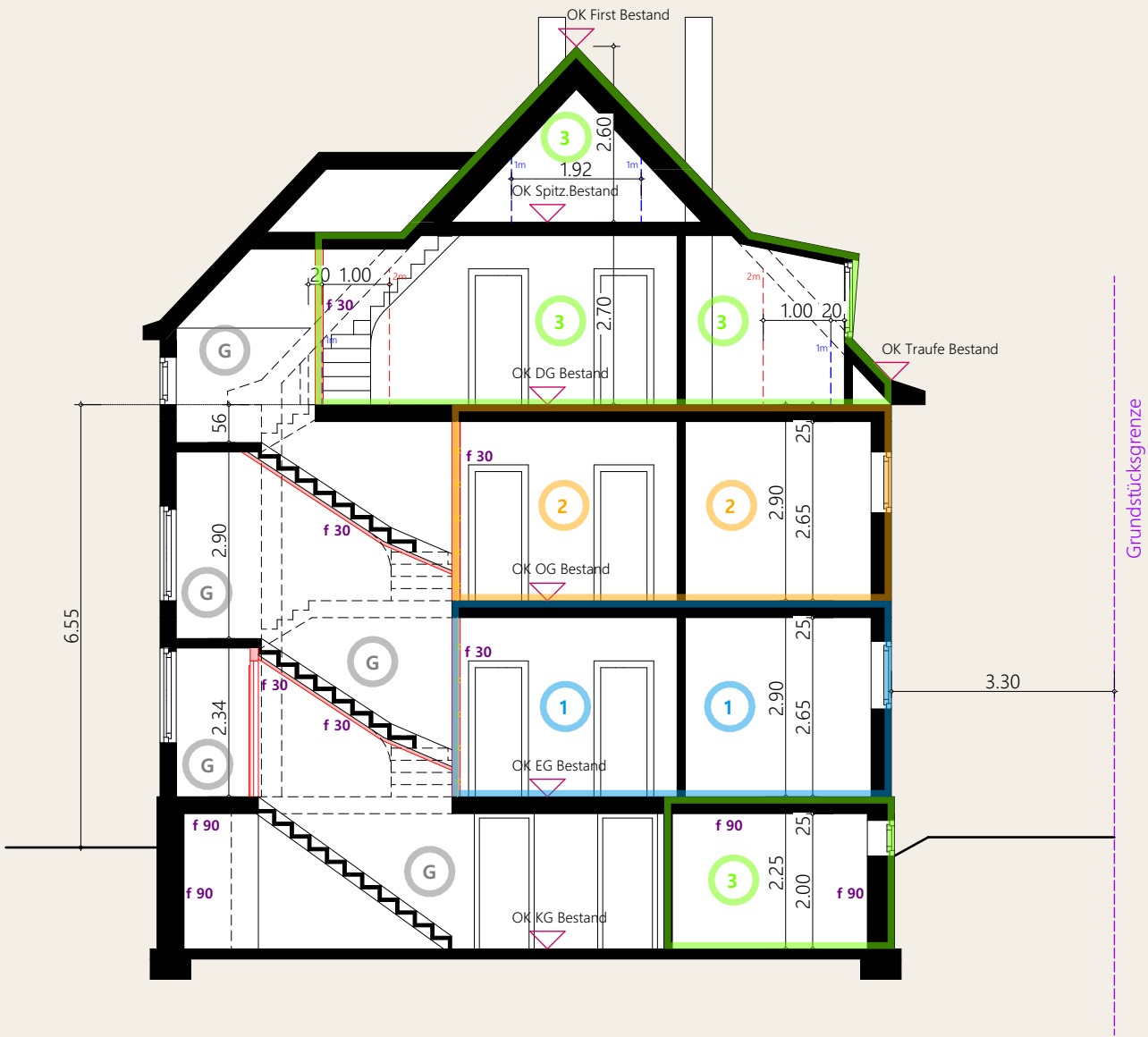
Ansicht Südwesten



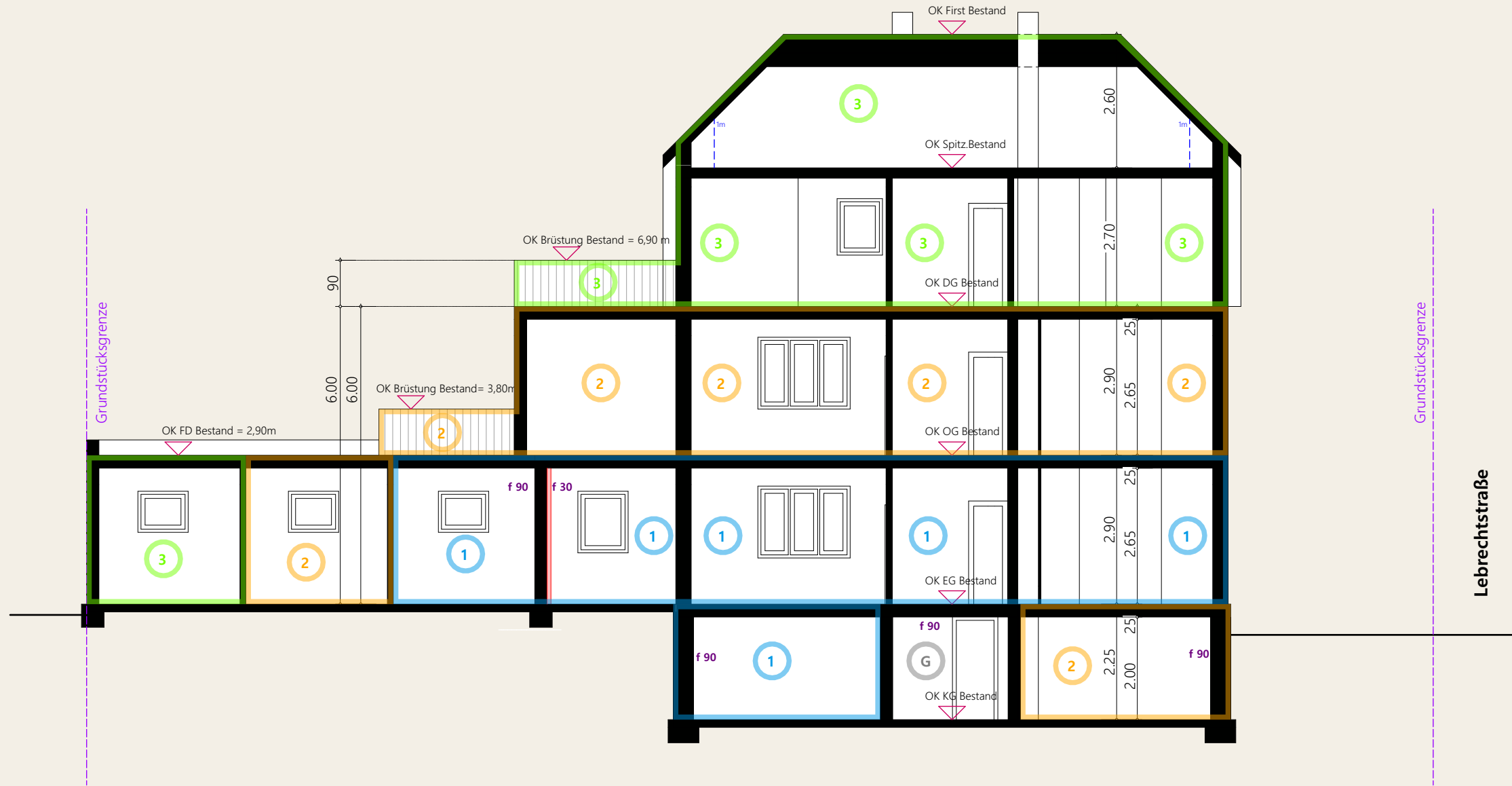
Ansicht Nordwesten



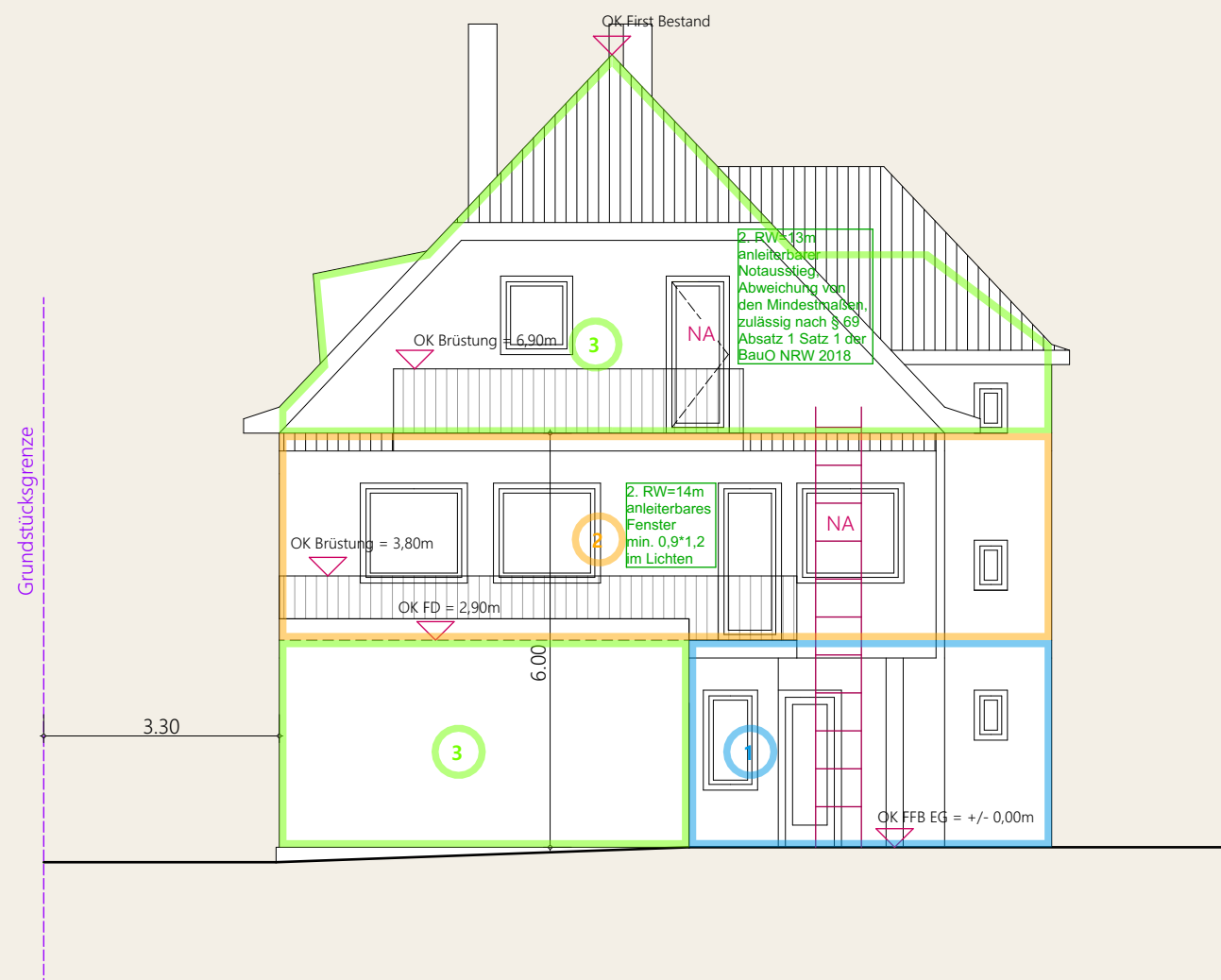
SCHNITT AA



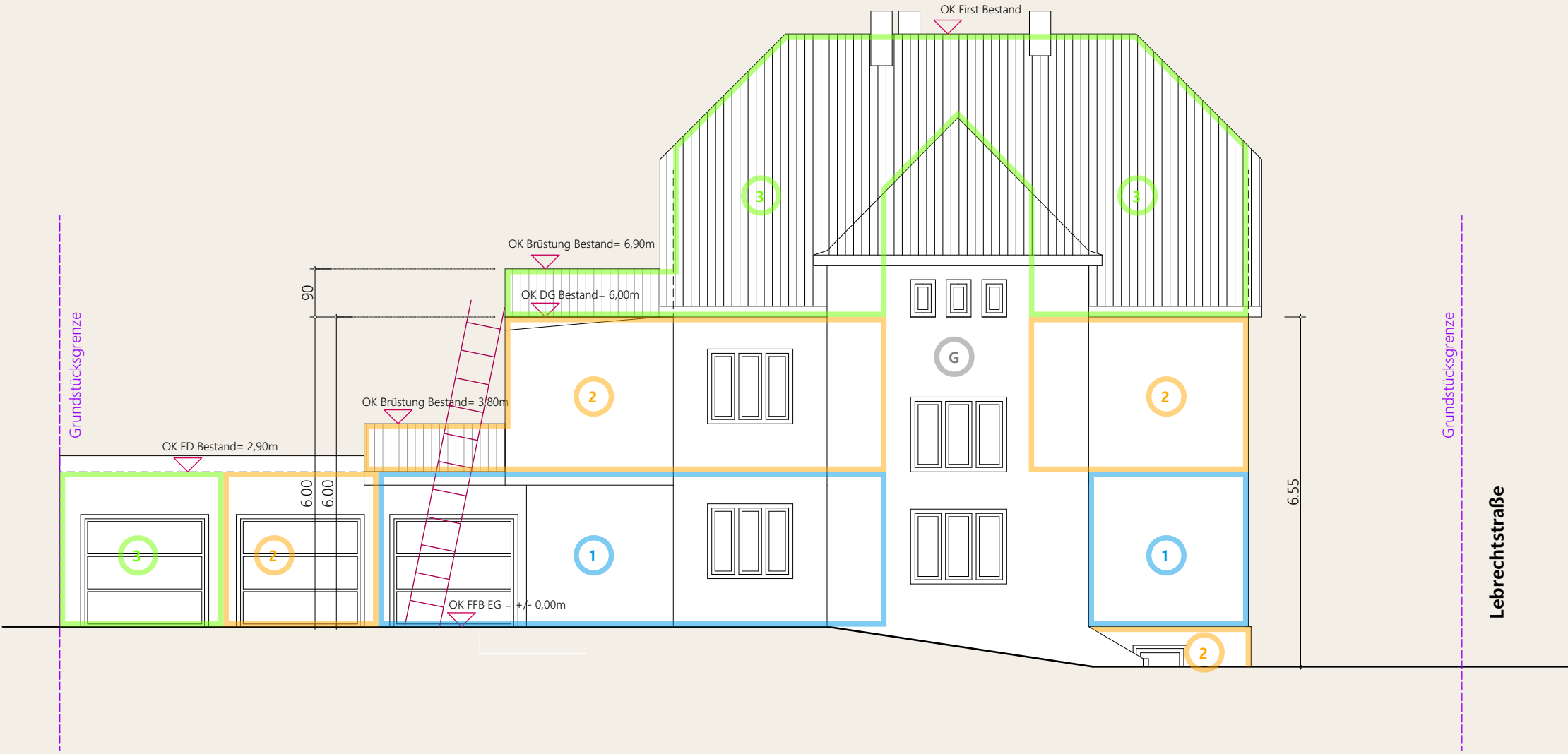
SCHNITT BB



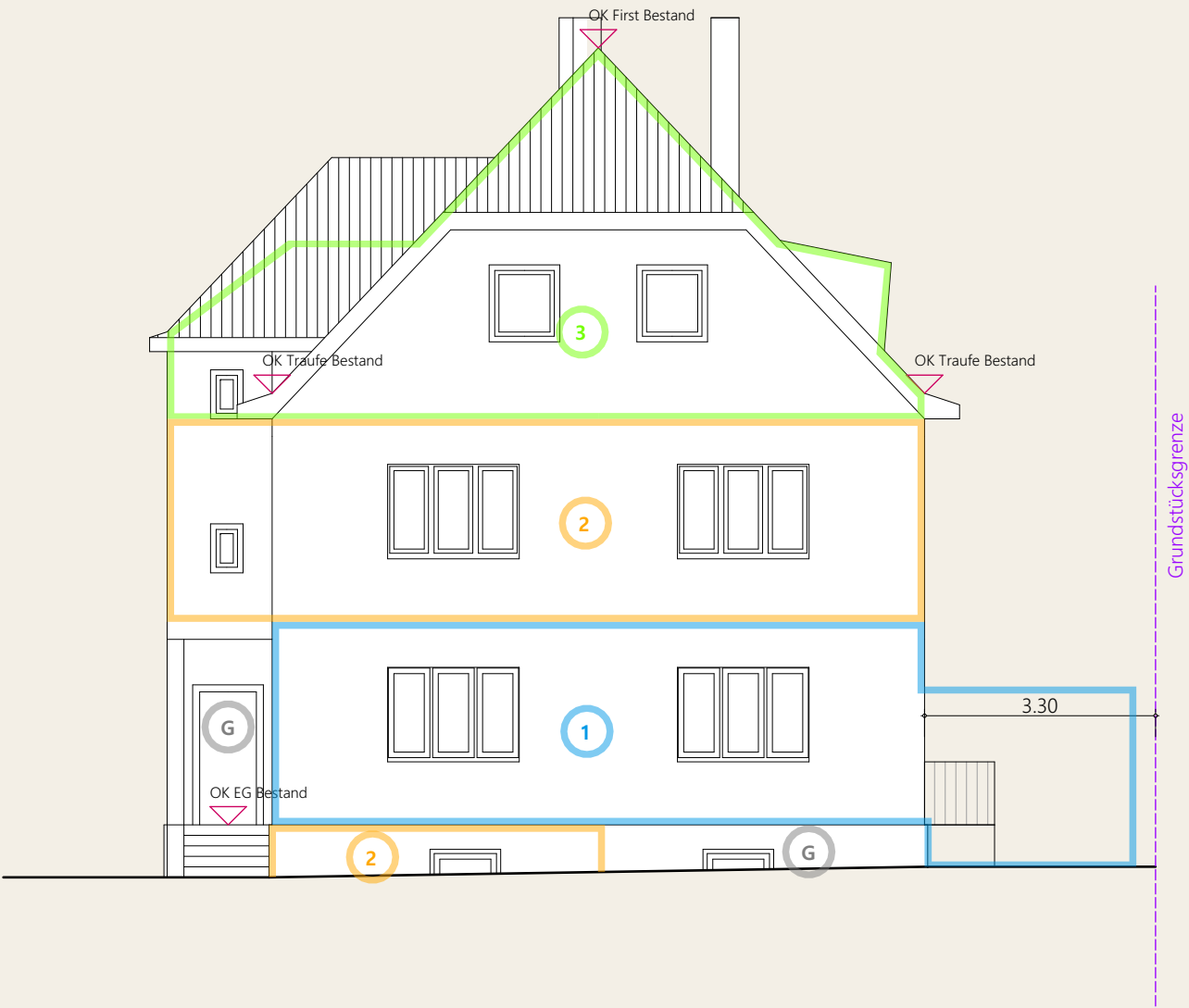
ANISCHT NORDOSTEN



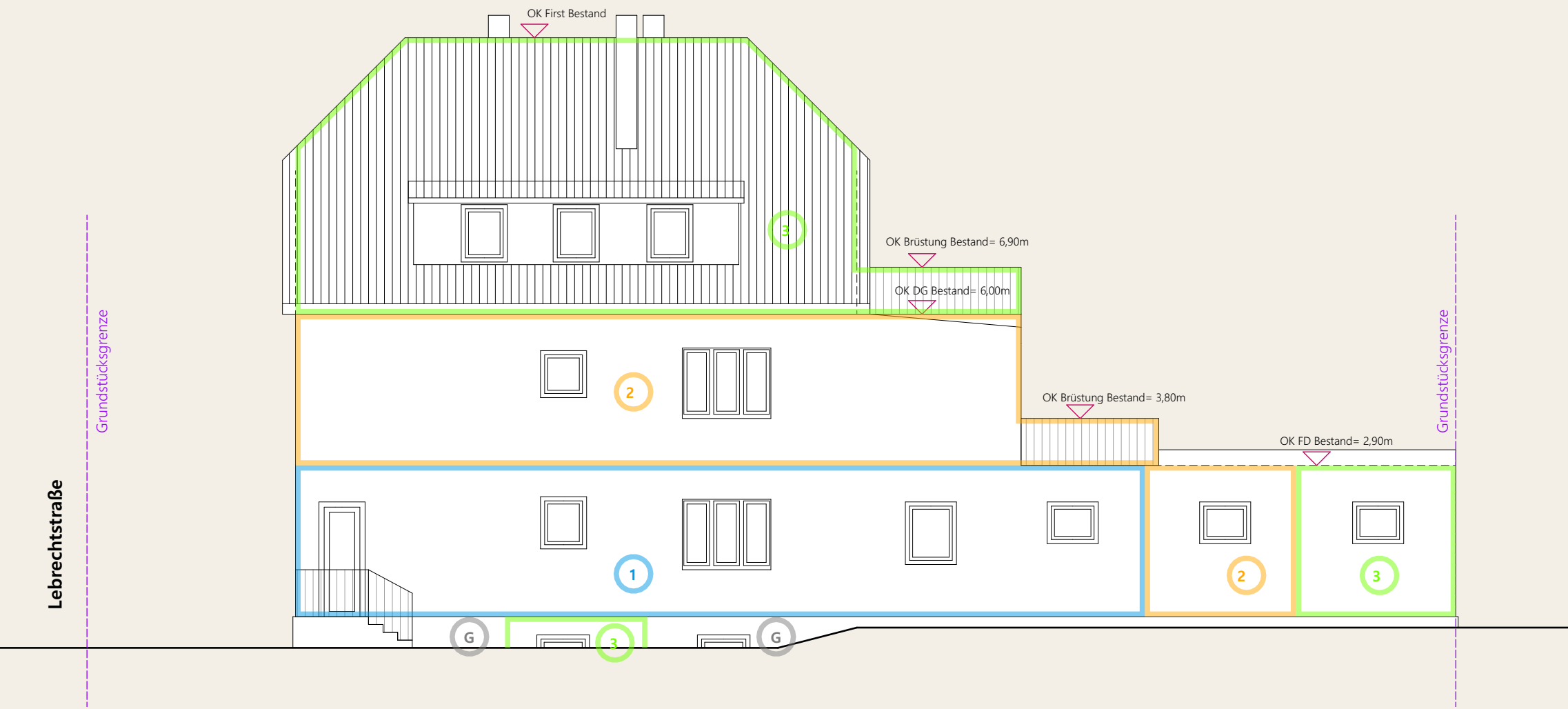
ANSICHT NORDWESTEN



ANISCHT SÜDWESTEN



ANSICHT SÜDOSTEN



KONTAKTINFORMATIONEN

Bei Interesse an diesem Projekt stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Alle Besichtigungstermine sowie Beratungsgespräche mit Interessenten werden zentral über unser Büro koordiniert.
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen für alle Fragen rund um das Objekt jederzeit zur Verfügung.

Ansprechpartner:

julia sindram
mihome
Inhaberin / Dipl.-Ing. Architektin

Adresse:

schwarzenbergerstraße 25a
51647 gummersbach

Telefon:

02261 8159590

E-Mail:

hallo@mihome-architektur.de



mihome - julia sindram / schwarzenberger str 25a / 51647 gummersbach

FIRMENPROFIL



ist die geschützte Marke für junge und frische Architektur und Interior Design mit Hauptsitz in Gummersbach - Hülsenbusch.

Julia Sindram absolvierte ihr Studium an der heutigen TH Köln. Sie hat in ihrer Studententätigkeit bereits für Professoren und namhafte Kölner Büros wie bspw. JSWD gearbeitet. Ihre Diplomarbeit für autarkes Leben auf den Aleuten wurde mit einem Preis einer externen Jury gekürt, sie wurde für den BDA - SARP AWARD nominiert, verbrachte nach ihrem Studium 5 Jahre in Frankfurt. Dort arbeitete sie zuerst in einem Innenarchitekturbüro, bevor sie für Berresheim Architekten Projekte in Eigenverantwortung umsetzte. Seit 2015 ist sie mit Gründung des Büros mihome selbständig. Feine Projekte mit ganzheitlichem Anspruch, ressourcenschonender Herangehensweise, Premium-Grundrisskonzepten und minimalistischen Details sind die Stärke von mihome.



Dren Kelmendi
Entwurf // Planung // Details

M.SC Architekt, kreativer Kopf und ausgezeichnete Entwerfer.
Dren zeichnet sich durch seine internationalen Beziehungen und sein gestalterisches Talent aus.

mihome
julia sindram
schwarzenbergerstraße 25a
51647 gummersbach
www.studio-mihome.com
tel: 02261 8159590

VIELEN DANK FÜR IHREN GUTEN GESCHMACK.

ALLE ZEICHNUNGEN DER HIER VORLIEGENDEN
PRÄSENTATION UNTERLIEGEN DEM SCHUTZ DES URHEBERRECHTS.

EINE WEITERVERWENDUNG ODER VERVIELFÄLTIGUNG BEDARF
DER ZUSTIMMUNG DES VERFASSERS.



mihome - julia sindram / schwarzenberger str 25a / 51647 gummersbach