

## Mehrfamilienhaus Renditeobjekt

51645 Gummersbach / Dieringhausen, Mehrfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: MM-005006



Wohnfläche ca.: **580 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **24** - Kaufpreis: **800.000 EUR**



## Mehrfamilienhaus Renditeobjekt

Objekt ID	MM-005006
Objekttypen	Haus, Mehrfamilienhaus
Adresse	51645 Gummersbach / Dieringhausen Nordrhein-Westfalen
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	580 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	90 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche ca.	580 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	1.175 m <sup>2</sup>
Zimmer	24
Badezimmer	12
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Zustand	teil-/vollsanziert
Ausstattung	gehoben
Bauweise	Massiv
Status	vermietet
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Balkon/Terrasse Nordwest, Dusche, Gartennutzung, Keller, Massivbauweise, Tageslichtbad
Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.
Nettorendite (Soll)	9,70 %
Mieteinnahmen (Soll)	77.280,00 EUR pro Jahr
Kaufpreis	800.000 EUR



## Objektbeschreibung

Das großzügige Mehrfamilienhaus wurde 1956 erbaut und befindet sich stadtnah in Gummersbacher Ortsteil Dieringhausen. Das Objekt besteht aus 2 aneinander gebauten Häusern mit je sechs Wohnungen mit sehr viel Potential. Ob mit Airbnb oder langfristigen Vermietungen, die kompakten Wohnungen lassen sich sehr gut vermieten und bieten attraktive Kapitalanlage. Die Gesamtwohnfläche von 580 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei Häuser mit je 6 Wohneinheiten wie folgt:

- EG mit je 2x Wohnungen je 50 m<sup>2</sup>
- OG mit je 2 Wohnungen je 50 m<sup>2</sup>
- DG mit je 2 Wohnungen je 45 m<sup>2</sup>

In dem Haus auf der rechten Seite sind bereits 4 Wohnungen erfolgreich vermietet und erwirtschaften Jahresmieteinnahmen von 27360 Euro. Alle vier vermieteten Wohnungen sind modern renoviert und verfügen über weiße Kunststoffenster mit 2-fach Isolierungsverglasung. Die Badezimmer sind ebenfalls saniert worden und sind mit klassischen, weißen Fliesen ausgestattet. Böden sind teilweise mit Fliesen, Laminat- und Vinylböden verlegt. Zwei weitere Wohnungen befinden sich im selben Segment auf dem ausgebauten Dachgeschoss. Das Dachgeschoss wurde in den letzten 3 Jahren umfangreich saniert und ausgebaut. Durch die eingebauten Dachgauben wurden zusätzlich 2 gutgeschnittene 2-Zimmerwohnungen geschaffen. Hier wurden bereits 3-fachverglaste Fenster eingebaut.

In dem Haus auf der linken Seite sind ebenfalls 6 Wohnungen vorhanden. Die Dachgeschosswohnungen befinden sich auf dem gleichen Stand wie auf der rechten Seite. Die 4 Wohnungen im Erd- und Obergeschoss befinden sich nach den angefangenen Umbauarbeiten im Rohbauzustand. Hier können Arbeiten Individuell fortgeführt werden um die Rendite zu erhöhen oder später die Wohnungen einzeln zu verkaufen. Alle Wohneinheiten verfügen selbstverständlich über ein Bad, Schlaf-, Wohn-, und Kochräume.

Das Mehrfamilienhaus ist komplett unterkellert. Im Keller befindet sich einzelne Kellerräume für jede Wohnung sowie ein separater Waschraum mit ausreichend Platz für Waschmaschinen und Trockner. Das Grundstück hinter dem Haus in leichter Hanglage bietet ausreichend Platz für spielende Kinder und Entspannung im Grünen. 2 zusätzliche Garagen auf der Rückseite können weitere Mieteinnahmen generieren. 2 im Haus integrierten Garagen sowie eine anliegende Seitenstraße bieten ausreichend Platz zum Parken.

Folgende Investitionen wurden in den letzten 5 Jahren im Wert von 495.000 Euro getätigt:

- Ausbau Dachgeschoss: 203.000 Euro
- Erneuerung der Heizung: 95.000 Euro
- Architektenleistung und Zeichnungen: 84.000 Euro
- Innenausbau: 62.000 Euro
- Elektroinstallation: 17.000 Euro
- diverse Materialeinkäufe: 30.000 Euro
- weitere Handwerkerleistungen: 6.000 Euro

Verpassen Sie den Räumlichkeiten einen neuen optischen Auftritt und lassen Sie anschließend dieses attraktive Renditeobjekt für sich arbeiten! Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen Termin mit uns.



## Ausstattung

- 2 Mehrfamilienhäuser
- Dachgeschoss ausgebaut
- neue Heizungsanlage
- neue Elektrik
- insgesamt 12 Wohneinheiten
- 4 Wohnungen saniert und vermietet
- 8 Wohneinheiten im Rohbauzustand
- gute Verkehrsanbindung
- guter kompakter Schnitt
- für Kurzzeit- oder langfristige Vermietung
- Wohn/Esszimmer
- separate Kellerräume
- separater Waschraum
- eigene Stellplätze & 2 Garagen

## Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung vorbehalten. Aufgrund des Gesetzes über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz - GwG) von 2008 sind wir im Zuge der allgemeinen Sorgfaltspflicht dazu verpflichtet, spätestens wenn Kaufinteresse bekundet wird, Ihre Personalien zu überprüfen und dies auch dem Gesetzgeber gegenüber nachzuweisen. Bitte haben Sie daher Verständnis, dass wir eine Kopie Ihres Personalausweises anfertigen müssen. Diese sowie sämtliche Daten werden durch uns selbstverständlich streng vertraulich behandelt. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen des Kunden ist der Sitz unserer Firma. Ist der Kunde Kaufmann im Sinne des HGB ist Gerichtsstand der Sitz unserer Firma.



## Lage

Dieringhausen ist ein Ortsteil der Stadt Gummersbach und befindet sich im Oberbergischen Kreis im südlichen Nordrhein-Westfalen. Sie erreichen A4 Richtung Köln/Olpe in 5 Autominuten. Der Bahnhof GM-Dieringhausen ist sogar fußläufig nur 15 Minuten entfernt und die Gummersbacher Innenstadt befindet sich 5 km. Zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und Geschäfte des alltäglichen Bedarfs befinden sich in Dieringhausen und sind ebenfalls zu Fuß oder in wenigen Autominuten zu erreichen. Kultur- und Bildungseinrichtungen wie Grundschule, Volkshochschule, katholische und evangelische Kirchen sind gegeben.





Frontansicht



Ansicht



Küche



Küche



Zimmer





Zimmer



Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer



DG Ausbau





DG Ausbau



DG Ausbau



DG Ausbau



DG Ausbau



DG Ausbau



DG Ausbau





Treppenhaus



Heizungsraum



Waschraum

