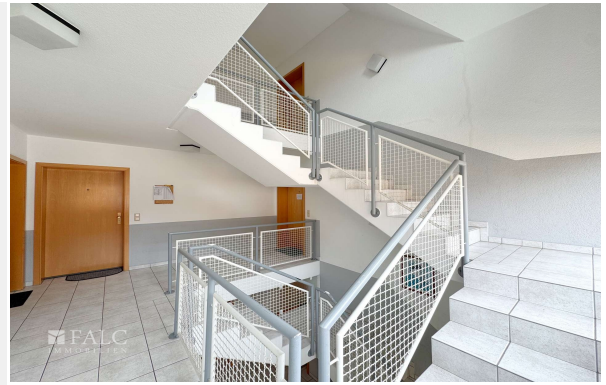




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-GEB-70674

## Attraktive Kapitalanlage im „Wohnpark Agger“ – 8-Familienhaus mit Stellplätzen und Carports

### Eckdaten

<b>Kaufpreis</b>	<b>994.500,00 €</b>
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>1.763,30 €</b>
<b>Jahresnettomiete</b>	<b>51.828,00 €</b>
<b>Faktor</b>	<b>19,2</b>

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>564,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>7.518,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>634,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>0,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>8,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1998</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Laminat, Linoleum</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Carport, Außenstellplatz</b>
<b>Barrierefrei</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>22.09.2028</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>76 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Nahwärme</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>23.09.2018</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



## Lage

*Das Objekt befindet sich in bevorzugter und zentraler Wohnlage von Gummersbach, im beliebten Wohnpark Agger. Das Stadtzentrum mit dem modernen Einkaufszentrum Forum Gummersbach, zahlreichen Geschäften, Restaurants, Ärzten und Apotheken ist in wenigen Minuten erreichbar. Kindergärten und alle Schulformen (Grund-, Gesamt-, Realschule und Gymnasium) befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.*

*Dank der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Bus- und Bahnanschlüsse) sowie der Nähe zur A4 (Anschlussstelle Gummersbach/Wiehl) ist die Immobilie sowohl für Berufspendler als auch für Familien attraktiv.*

*Freizeitangebote wie das Gumbala Bade- und Freizeitbad, das Kino Seven oder weitläufige Grünflächen und Wanderwege befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe und erhöhen die Wohnqualität zusätzlich.*

## Objektbeschreibung

*Inmitten des gepflegten „Wohnparks Agger“ befindet sich dieses solide vermietete 8-Familienhaus mit 564 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Es handelt sich um eine Wohnungseigentümergeinschaft mit insgesamt 9 Mehrfamilienhäusern (69 Wohneinheiten). Zum angebotenen Objekt gehören 6 PKW-Stellplätze sowie 2 behindertengerechte Carports (Stellplatz-Nr. 20–27). Aufgrund der Lage, der Ausstattung und der Wohnungsgrundrisse ergibt sich eine optimale Vermietbarkeit.*

## Wohnungsaufteilung

- 1 Behindertengerechte Wohnung ca. 85 m<sup>2</sup>*
- 2 Behindertengerechte Wohnung ca. 85 m<sup>2</sup>*
- 3 Barrierefreie Wohnung ca. 85 m<sup>2</sup>*
- 4 Barrierefreie Wohnung ca. 85 m<sup>2</sup>*
- 5 Kompaktwohnung ca. 37 m<sup>2</sup>*
- 6 Standardwohnung ca. 75 m<sup>2</sup>*
- 7 Standardwohnung ca. 75 m<sup>2</sup>*
- 8 Kompaktwohnung ca. 37 m<sup>2</sup>*

## Mieteinnahmen

- Wohnungen: 4.158,00 € / Monat (kalt)*
- Stellplätze & Carports: 161,00 € / Monat*
- Gesamteinnahmen: 4.318,00 € / Monat*

## Besonderheiten & Vorteile für Eigentümer



## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

- **Die Wärme-, Strom- und Wasserversorgung erfolgt zentral über einen örtlichen Versorger.**
- **Alle Verbrauchsverträge werden direkt mit den Mietern abgeschlossen.**
- **Keine Abrechnungspflicht für Strom, Heizung, Warmwasser und Trinkwasser durch den Eigentümer.**
- **Die gesamte Heiztechnik und Wartung (inkl. Wärmeübergabestation) wird durch den Versorger übernommen.**
- **Permanente Fernüberwachung der Heizanlage durch den Versorger ( 24/7 ).**
- **Wartungs-, Instandhaltungs- und Austauschkosten der Wärmetechnik trägt der Versorger.**
- **Separate Verbrauchszähler in jeder Wohnung sowie im Gemeinschaftswaschraum.**

### **Finanzierung / Förderdarlehen**

- **Bei der NRW-Bank besteht ein übernehmbares Darlehen in Höhe von ca. 250.000 €.**
- **Zinssatz: 0,68 %, Zinszahlung halbjährlich.**
- **Das Darlehen kann vom Erwerber übernommen werden.**

### **Fazit**

**Ein gepflegtes Mehrfamilienhaus mit attraktiver Mietrendite und geringem Verwaltungsaufwand. Die direkte Abrechnung der Energie- und Wasserkosten über die Versorger sowie die technische Betreuung durch diesen bieten eine erhebliche Entlastung für Eigentümer – deshalb ideal für Kapitalanleger.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

### **Ausstattung**

- **Gebäude- und Freiflächeder Gesamten Wohnanlage: 7.518 m<sup>2</sup> (hiervon 796 / 7.145 Anteile)**
- **Nutz- und Wohnfläche gesamt: rd. 634 m<sup>2</sup>**
- **8 Wohnungen**
- **Tageslichtbäder mit Dusche und Badewanne**
- **teilweise Gäste Wc's**
- **Zentrale Wärmeversorgung**
- **Holzfenster doppelverglast**
- **6 Parkplätze**
- **2 Carports (behindertengerecht)**
- **voll vermietet**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Sonstiges**

***Die Immobilienbörsen kürzen Texte und begrenzen die Bilderanzahl! Fordern Sie unser komplettes Exposé per E-Mail oder telefonisch an. Bei Kontaktaufnahme bitten wir um Angabe Ihrer vollständigen Daten mit Adresse und Rufnummer.***

***Der Verkauf erfolgt für Kaufende PROVISIONSFREI !!!***

***Werte gemäß Gebäudeenergiegesetz (vormals: EnEV):***

***Energieausweistyp: Verbrauch  
gültig bis: 22.09.2028  
Baujahr des Hauses: 1998  
Baujahr der Heizung: 1998  
Hauptenergieträger: fossil  
Energiekennwert: 76,00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Energieeffizienzklasse: C***

***Sie haben auch ein Haus, eine Wohnung oder ein Gewerbeobjekt zu verkaufen bzw. zu vermieten? Wir sind die deutschlandweiten Immobilienprofis mit vielen Tausend Interessenten und Hunderten Objekten. Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gerne!***

***Als Immobilienexperten mit zahlreichen Auszeichnungen bieten wir Ihnen einen Service, der Sie als Verkäufer von Beginn an bis weit über den Notartermin hinaus begleitet. Mit unserer langjährigen Erfahrung und der hervorragenden Kenntnis des aktuellen Immobilienmarktes möchten wir gerne auch Sie bei Ihrem Verkauf unterstützen. Schenken Sie uns Ihr Vertrauen! Sie erreichen uns jederzeit unter der kostenfreien Rufnummer 02262 980 660 oder 0171 7490553***

***Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Informationen der Eigentümer. Trotz sorgfältiger Prüfung übernimmt FALC Immobilien für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben keine Gewähr.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

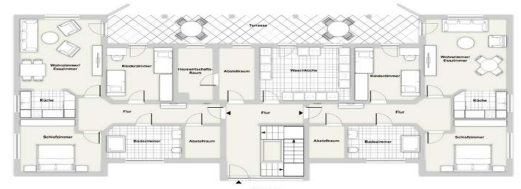
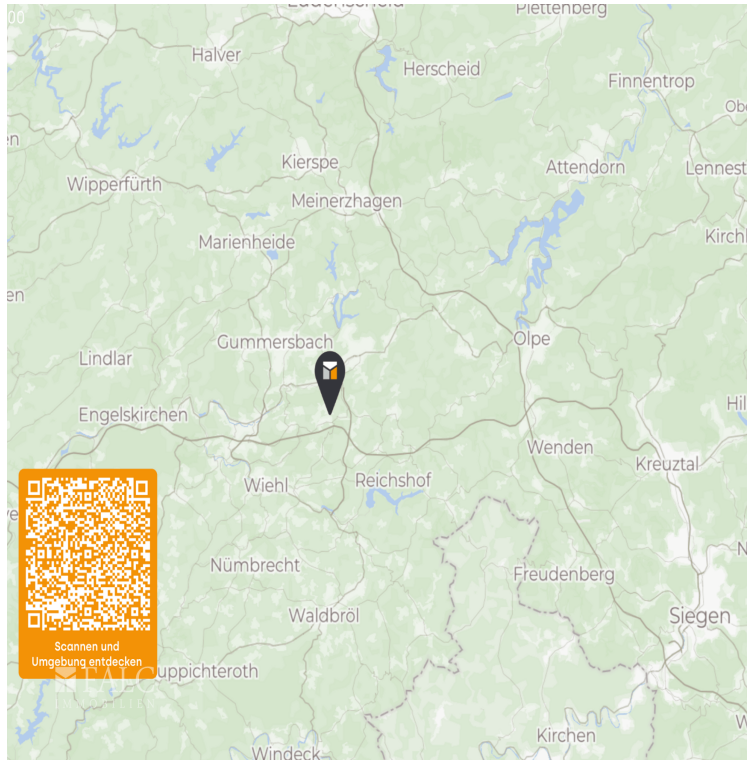
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

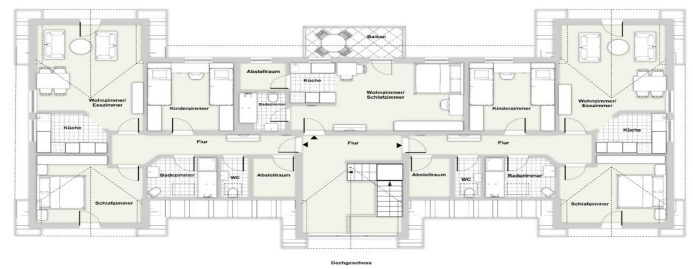
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)