

Hier ist Kaufen günstiger als Mieten: 3-Zimmer-Wohnung in Gummersbach-Bernberg



OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 89.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 85,00 m²
- Zimmer: 3
- Baujahr: 1973
- Objekt-Nr.: 2-384

Ihr Ansprechpartner

Christoph Langer

Dipl.-Ing (FH)
Architektur – Städtebau

📞 02297 7161
📱 0171 3426376
✉ c.langer@matschke.de

www.matschke.de



STAMMDATEN

Objektart	Wohnung
Wohnfläche (ca.)	85,00 m ²
Zimmer	3
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Verbrauchsausweis
Objekttyp	Wohngebäude
Endenergieverbrauch	106 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	Klasse D
Baujahr lt. Energieausweis	1973
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Ausstelldatum	06.02.2018
Energieausweis gültig bis	06.02.2028

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Loggia
- Fernblick
- Aufzug
- Hausmeister
- Stadtrand

OBJEKTBESCHREIBUNG

Es handelt sich hier um eine 85 m² große, helle Wohnung mit großem Balkon/Loggia, im zweiten Obergeschoss eines der Hochhäuser in Gummersbach-Bernberg. Im Haus gibt es einen Aufzug, so dass die Wohnung barrierefrei erreicht werden kann. In den vergangenen 5 Jahren wurde die Wohnung renoviert und einige größere Modernisierungen durchgeführt: mehrere Fenster erneuert und das Badezimmer, sowie das Gäste-WC neu gefliest und modern ausgestattet. Die Wohnung ist seit Juli 2023 für 530 € vermietet. Zu der Wohnung gehört ebenso ein Tiefgaragenstellplatz, welcher derzeit für 15 € vermietet ist. Bei Eigenbedarf besteht hier eine gesetzliche Kündigungsfrist von 3 Monaten. Bei einer Vollfinanzierung würde hier die monatliche Rate ca. 408 € betragen (s. "Sonstiges" unten), was über 120 € günstiger ist als die derzeit für diese Wohnung gezahlte Miete!

LAGEBESCHREIBUNG

Mikrolage (direkte Umgebung) / Grundstücksbeschreibung:

Die Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss eines 5-stöckigen Mehrfamilienhauses der in den 70er Jahren gebauten Wohnanlage in Gummersbach Bernberg. Das Haus ist am äußersten Rand dieser Siedlung gelegen, so dass man von der Loggia einen ungestörten Blick ins Grüne genießen kann.

Makrolage / Entfernungen:

Der Ortsteil Bernberg ist östlich am Stadtrand von Gummersbach gelegen, nur ca. 2 km vom Zentrum entfernt, welches man in wenigen Minuten mit dem Bus, oder mit dem Fahrrad erreichen kann. Für den täglichen Bedarf sind hier jedoch auch fußläufig ein Supermarkt, ein Kindergarten, sowie auch eine Grundschule zu erreichen. Weitere Informationen unter: www.gummersbach.de

Entfernungen, jeweils vom Objekt:

- Stadtmitte/Verwaltung: Rathaus/Kreishaus ca. 2,2 km
- TH "Campus Gummersbach": ca. 4,2 km (innerhalb von 18 min mit dem Fahrrad oder Bus zu erreichen)
- Einkaufscenter "Forum Gummersbach" / Fußgängerzone: ca. 3,6 km
- Einkaufsmöglichkeiten: Edeka-Markt, Apotheke und eine Bäckerei fußläufig in ca. 650 m Entfernung
- Schulen: Grundschule Bernberg ca. 600 m, alle anderen Schulformen in Gummersbach (3 km)
- DRK Kindergarten: ca. 1,1 km
- ärztliche Versorgung: in Gummersbach Bernberg (ca. 1 km) vorhanden, großes Kreiskrankenhaus
In Gummersbach (4,8 km/8 Minuten)
- nächstgelegene Autobahnanbindung: A4 (Olpe-Köln), Abf. Nr. 26 ist in ca. 9,5 km/ca. 11 Minuten Entfernung.
Die A45 (Dortmund-Frankfurt) ist in ca. 20 Minuten erreichbar.
- Busverbindung: ca. 400/7 Minuten zu Fuß
- Bahnanbindung: Bahnhof in Gummersbach (ca. 3,7 km) mit stündlicher, direkter Verbindung nach Köln
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (51,5 km/ca. 54 Minuten)
- nächstgelegene Städte: Bergneustadt 6,2 km, Olpe 30 km, Siegen 49 km, Köln 53 km

AUSSTATTUNG

- gezahlte Nebenkosten 2023: 2.438,88 € = 203,24 € / Monat
- Nettokaltmiete: 530,00 € zzgl. 15,00 € für Tiefgaragenstellplatz
- Strom- und Heizstrom: durch die Mieter selbst angemeldet
- 2022 wurden Türen, Fußböden und Badezimmer erneuert
- Nachtspeicher-Stromheizung mit modernen Öfen (2009)
- Warmwasser über elektronische Durchlauferhitzer
- Rücklage: ca. 1.500 € (wird auf dem Käufer übertragen und ist im Kaufpreis enthalten)

SONSTIGES

Eine Vollfinanzierung für diese Wohnung wäre wie folgt möglich:

12.000 € Eigenkapital für die Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer 6,5 %, Notar 1,0 %, Gerichtskosten 0,5 %, Provision 3,57 %) = 10.000 €

- Renovierung / Umzugskosten = 2.000 €

ergibt:

- 100 % Finanzierung = 89.000 € Immobilienkredit

- Zins: 4,5 % Tilgung: 1,0 %

= monatliche Rate: 408 €

HINWEIS

Die Wohnflächenberechnung, sowie das Exposé der Wohnung kann auf unserer Homepage www.matschke.de als PDF-Datei eingesehen, oder ausgedruckt werden.



Innenhof und der Blick in die herrliche Umgebung



Parkplätze und Garagen direkt vor der Haustür



großer, zum Süden ausgerichteter Balkon mit...



...diesem Blick in die Oberbergische Landschaft



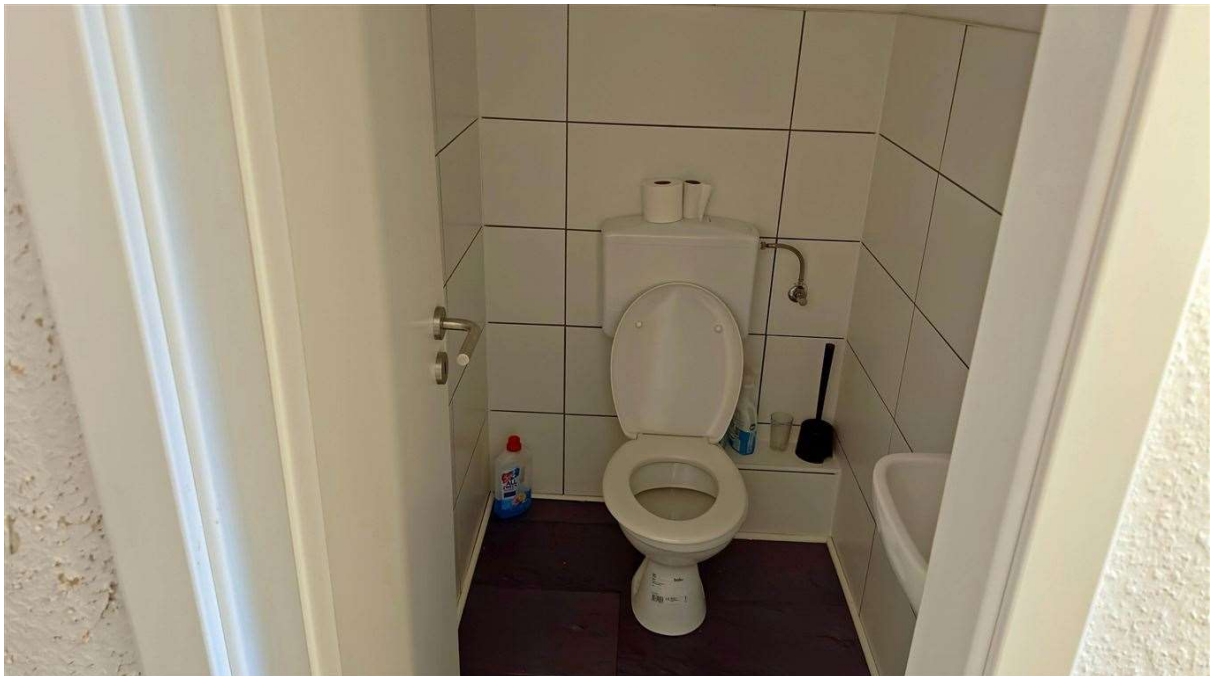
Blick in das 25 m² große Wohnzimmer mit...



...Panoramafenster und Loggia

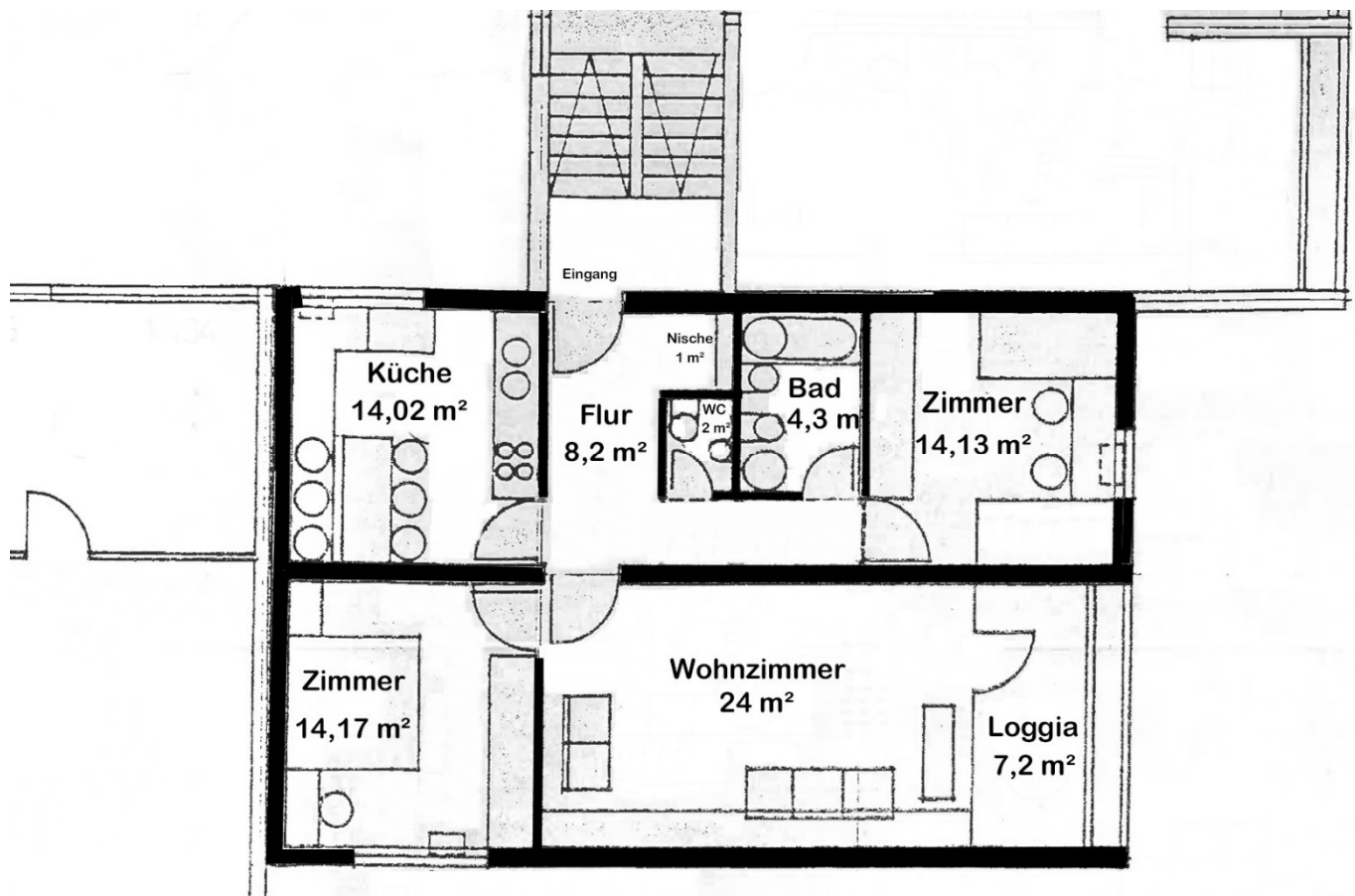


Bad mit Dusch-/Wanne, 2022 modernisiert



Gäste-WC, ebenfalls 2022 modernisiert

GRUNDRISS:



Die Baubeschreibung in diesem Exposé (z. B. Baujahr, Bauweise, Wohnfläche, Ausstattung, Grundstücksgröße etc.), beruht auf Angaben des Eigentümers; sie ist unverbindlich und stellt keine zugesicherte Eigenschaft i. S. des § 276 BGB dar. Eine Haftung wird hierfür nicht übernommen.

Die Kaufnebenkosten: Grunderwerbsteuer: NRW: 6,5 % bzw. Rheinland-Pfalz: 5 %, Notargebühren: ca. 1 %, die Grundbuchgebühren: ca. 0,5 % sowie 3,00 % zzgl. 19 % MwSt. = 3,57 % Maklerprovision sind zu berücksichtigen.

Bitte nehmen Sie Kontakt mit uns auf, wenn Sie weitere Fragen zur Immobilie haben oder einen unverbindlichen Besichtigungstermin vereinbaren möchten. Besichtigungen sind auch kurzfristig und außerhalb der üblichen Geschäftszeiten möglich. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass bei einigen Angeboten keine genaue Adresse angegeben wird. Dieses beruht auf entsprechenden Absprachen mit den Verkäufern.

WIDERRUFSBELEHRUNG:

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angaben von Gründen einen Maklervertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (Matschke Immobilien, Im Freien Feld 11, 51580 Reichshof ☎ 02297 7161 ✉ office@matschke.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, den Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür ein Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs:

Wenn Sie einen vorher mit uns geschlossenen Maklervertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart, in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistung entspricht.

Hinweis zum vorzeitigen Erlöschen des Widerrufsrechts:

Ihr Widerrufsrecht erlischt bei einem Vertrag zur Erbringung von Dienstleistungen vorzeitig, wenn wir die Dienstleistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen haben, nachdem Sie dazu Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren. Für einen notariell beurkundeten Vertrag besteht kein Widerrufsrecht.