



Anlageimmobilie

**Wohn- und Geschäftshaus mit 4
Einheiten in zentraler Lage von
Waldbröl!**

**Objekt-Nr.:
20014-GM-W-3806**

Anlageimmobilie zum Kauf

in 51545 Waldbröl





Details

Preise	Kaufpreis	395.000 €
	Mieteinnahmen (Ist)	24.600 €
	Käuferprovision	3,57 % inkl. 19 % MwSt.
Informationen	verfügbar ab	sofort
	Vermietet	✓
Flächen	Wohnfläche	ca. 230 m²
	Gesamtfläche	ca. 573 m²
	vermietbare Fläche	ca. 573 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1899
	Zustand	teil/vollrenovierungsbedürftig
	Bauweise	Massiv
	Dachform	Satteldach
	Unterkellert	teilweise
Räume, Flure und Etagen	Wohneinheiten	2
	Gewerbeeinheiten	2
Sonstiges	Gewerbliche Nutzung möglich	✓

Beschreibung

Zum Verkauf steht ein solides Wohn- und Geschäftshaus mit 4 vermietbaren Einheiten in zentraler, gut erreichbarer Lage. Das gemischt genutzte Gebäude umfasst zwei Gewerbeeinheiten – eine Metzgerei (mit Betreiberwohnung, aktuell als Lager genutzt) und eine Gaststätte – sowie eine Wohnung, die sich



über zwei Etagen im Obergeschoss erstreckt. Die aktuelle Gesamtmiete (netto) beträgt 24.600 € / Jahr. Die Gaststätte ist darin nicht berücksichtigt und ist aktuell leerstehend - bietet somit Potenzial für eine Neuvermietung zu marktgerechten Konditionen oder einer Neugestaltung der Einheit (auch ggfs. als Wohneinheit) und eröffnet darüber hinaus Entwicklungsspielraum zur Steigerung der Mieteinnahmen. Das Objekt befindet sich in einem altersgemäßen und Renovierungs-/sanierungsbedürftigen Zustand. Entsprechende Renovierungs-/Sanierungsmaßnahmen bieten die Möglichkeit, den Gebäudewert zu steigern und die Vermietbarkeit langfristig zu sichern.

Ausstattung

- Gaststätte mit Terrasse - Gas-Zentralheizung - große Wohnung über zwei Etagen - isolierverglaste Fenster - Metzgerei mit eigener Verarbeitung und Betreiberwohnung

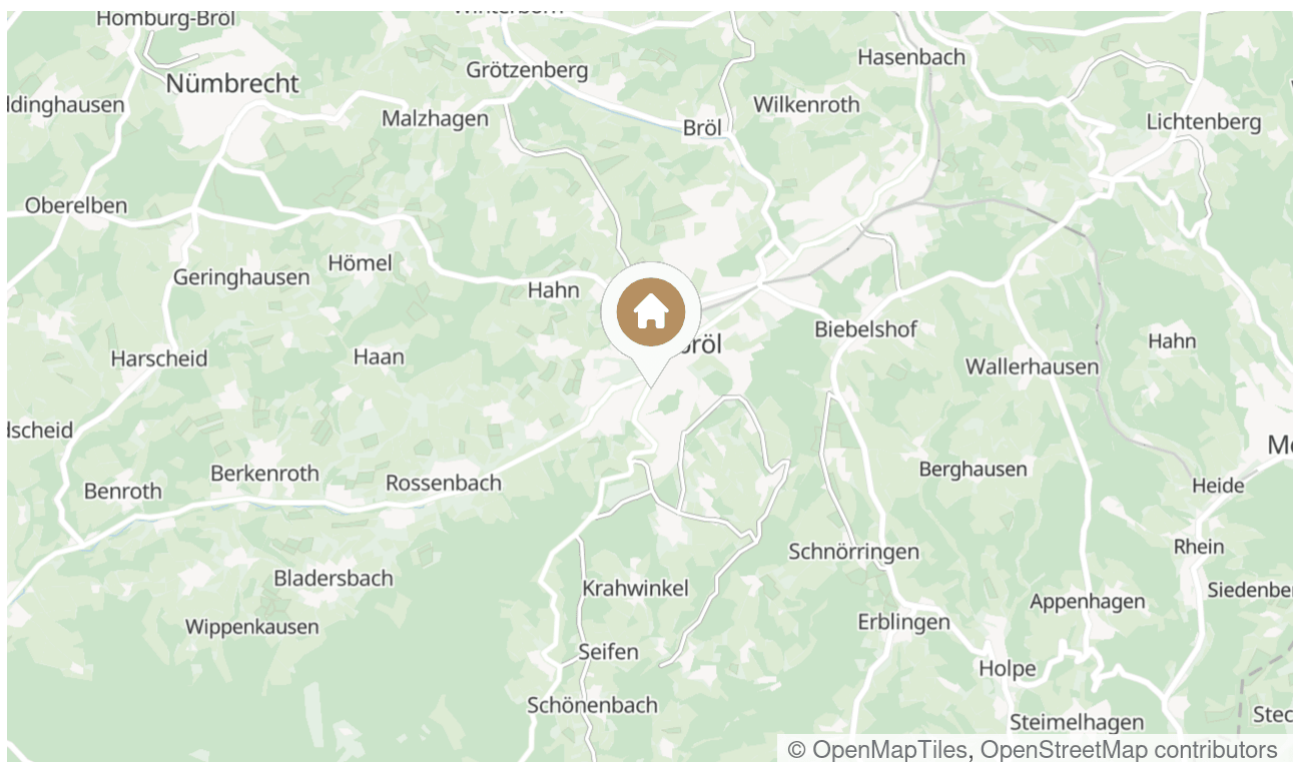
Sonstiges

Waldbröl ist eine lebendige Mittelstadt im Oberbergischen Kreis mit ca. 20.000 Einwohnern. Als regionales Zentrum mit hoher Einzelhandelsdichte, solider Infrastruktur und stabilem Mietniveau bietet die Stadt attraktive Voraussetzungen für Kapitalanleger. Die gute Verkehrsanbindung über die B256 sowie ein regionales Busnetz sorgen für eine zuverlässige Erreichbarkeit umliegender Städte wie Gummersbach, Siegen oder Köln. Ein Standort mit langfristigem Entwicklungspotenzial und solider Nachfrage im Wohn- und Gewerbebereich.

Lage & Umgebung

51545 Waldbröl

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in zentraler Lage von Waldbröl, nur wenige Schritte von der Fußgängerzone und dem Marktplatz entfernt. Die Querstraße ist eine ruhige Seitenstraße mit direktem Anschluss an das Stadtzentrum und bietet gleichzeitig gute Erreichbarkeit und Sichtbarkeit für Gewerbeeinheiten. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Banken und Gastronomie – sind fußläufig erreichbar. Eine Bushaltestelle mit Anbindung an das regionale Verkehrsnetz befindet sich in unmittelbarer Nähe. Die Umgebung profitiert zudem von regelmäßigen Stadtfesten, Märkten und einer allgemein hohen Passantenfrequenz. Die Lage vereint urbanes Leben mit guter Infrastruktur und bietet optimale Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit im Wohn- und Gewerbebereich



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



Straßenansicht



Straßenansicht



Verkaufsraum - Metzgerei



Gaststätte EG



Wohnzimmer Wohnung 1. OG



Metzgerei



Verkaufsraum - Metzgerei



Zugang Wohnung + Gaststätte



Gaststätte EG



Gaststätte EG



Küche Gaststätte EG



Terrasse Gaststätte EG



Terrasse Gaststätte EG



Garten



Küche mit Essbereich Wohnung 1. OG



Schlafzimmer Wohnung 1. OG



Schlafzimmer Wohnung 1. OG



Bad Wohnung 1. OG



Bad Wohnung 1. OG



Flachdach 1. OG



Flur Wohnung 2. OG



Küche Wohnung 2. OP



Wohn-/Esszimmer Wohnung 2. OG



Wohn-/Esszimmer Wohnung 2. OG



Schlafzimmer Wohnung 2. OG



Schlafzimmer Wohnung 2. OG



Bad Wohnung 2. OG



Bad Wohnung 2. OG

Kontakt

D+P Immobilien GmbH

Mühlenstraße

53721 Siegburg

Telefon: 02241/1743-0

E-Mail: f.halstrick@immobilien-dp.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Felix Halstrick

Impressum

www.immobilien-dp.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.immobilien-dp.de

