

## Einzigartiges 3-Familienhaus mit Top-Ausstattung und Garten – Ihr neues Zuhause im Herzen der Stadt



### ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus

Adresse: 58762 Altena

Baujahr: 1900

Zimmerzahl: 5

Wohnfläche (ca.): 360 m<sup>2</sup>

Nutzfläche (ca.): 100 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche (ca.): 561 m<sup>2</sup>

Garage / Stellplatz: ja

Wesentlicher Energieträger: Gas

**VERMIETET**  
**€ 299.000,-**

**Cici Immobilien**

Neustadtstraße 19 ° 58791 Werdohl ° Tel.: 02392-806828

Fax: 02392-806858 ° haruncici@haruncici.de ° www.ciciimmobilien.de

> Mehrfamilienhaus

> Altena

> 5 Zimmer

> 360 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 20240312



## Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	58762 Altena, Lüdenscheider Straße 10
Baujahr	1900
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	360 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	100 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	561 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	299.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	1900
Unterkellert	ja
Denkmalgeschützt	nein
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	9
Badezimmer	3
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
rollstuhlgerecht	nein
barrierefrei	nein
Zustand	teil / vollrenoviert
bezugsfrei ab	Sofort
Provision für Käufer	Provisionsfrei

## Objektbeschreibung:

Link zum Videorundgang:

<https://youtu.be/pWaCUrPQ5ug>

Zum Verkauf steht ein massiv erbautes Dreifamilienhaus aus dem Jahre um 1900, gelegen in einer erstklassigen Innenstadtlage von Altena. Das Gebäude zeichnet sich durch seine attraktive Lage aus, bietet jedoch auch eine großzügige Terrasse sowie einen Garten auf der Rückseite, welche Ruhe und Privatsphäre inmitten der Stadt garantieren.

### Wohneinheiten:

Das Haus umfasst drei Wohneinheiten, jede mit ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich ideal für große Familien oder Wohngemeinschaften eignen. Jede

Wohnung verfügt über ein geräumiges Wohnzimmer, drei Schlafzimmer, eine Küche, Diele sowie neu modernisierte Bäder. Besondere Aufmerksamkeit wurde der Sanierung und Renovierung der Wohnungen gewidmet:

### Kompletterneuerung der Elektrik

Neuer Laminatboden in Eichenoptik mit passenden weißen Sockelleisten  
Wände neu verputzt, glatt gespachtelt und weiß gestrichen  
Badezimmer komplett erneuert mit weißen Fliesen in Marmoroptik, großzügiger Dusche (120x80 cm) und allen neuen Armaturen

### Technische Ausstattung:

Die Heizungsanlage des Gebäudes wurde im Jahr 2022 komplett erneuert und auf eine moderne Gas-Brennwertanlage mit Warmwasseraufbereitung umgestellt. Diese Investition garantiert eine effiziente und kostensparende Beheizung der Immobilie und trägt zu einer weiteren Aufwertung des Objekts bei.

Alle Wohnungen sind aufwendig saniert und renoviert, sodass potenzielle Mieter ohne zusätzliche Renovierungsarbeiten einziehen können. Aktuell sind alle Wohnungen vermietet und generieren eine monatliche Kaltmiete von 1.750,00 €, was einer Jahreskaltmiete von 21.000,00 € entspricht. Dies ergibt einen Faktor von 14,24, was bedeutet, dass sich das Objekt theoretisch innerhalb von ca. 14 Jahren selbst finanziert.

## Lagebeschreibung:

Altena erstreckt sich an der vielfach gewundenen, von steil abfallenden Höhen gesäumten Lenne und ihren Seitentälern. Auf steilem Feldgrat ist weithin die ausgedehnte Anlage der Burg, der Stammsitz der Grafen von Altena-Mark, sichtbar. Hier können fünf Museen besichtigt werden. Das Museum der Grafschaft Mark beherbergt interessante landes-, kultur- und wirtschaftsgeschichtliche Sammlungen. Das Märkische Schmiedemuseum und das Deutsche Drahtmuseum geben Einblick in die Anfänge heimischer Industrie.

Eine weitere Sehenswürdigkeit ist die Burg Holtzbrinck (17. Jh.). Sie ist das älteste Bürgerhaus der Stadt. Von Altena führen gekennzeichnete Wanderwege zu den Ausflugszielen: Ehrenmal des SGV auf dem Kohlberg, Fuelbecker Talsperre, Dechenhöhle Iserlohn-Letmathe.

## Sonstiges:

Dieses Dreifamilienhaus ist eine hervorragende Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger, die Wert auf eine solide Bauweise, eine attraktive Lage sowie eine zuverlässige Rendite legen. Mit den bereits vermieteten und hochwertig sanierten Wohnungen sowie der modernen Heizungsanlage bietet dieses Objekt eine sofortige Einnahmequelle und das Potenzial für Wertsteigerung in der Zukunft.

Für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Entdecken Sie die Möglichkeiten, die dieses außergewöhnliche Objekt in Altena

# Eckdaten

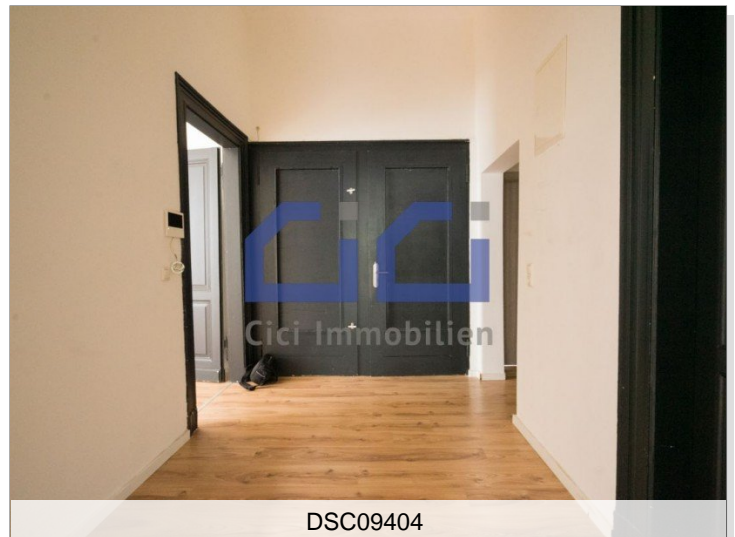
- > Mehrfamilienhaus
- > Altena
- > 5 Zimmer

- > 360 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 20240312



bietet.

## Objektbilder:



# Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Altena
- > 5 Zimmer

- > 360 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 20240312



DSC09410



DSC09412



DSC09413

