

Großzügige Maisonette mit Balkon, Stellplatz & flexiblem Grundriss in Altena-Evingsen



ECKDATEN

Objektart: Maisonettewohnung

Adresse: 58762 Altena

Baujahr: 1982

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 105 m²

Hausgeld (ca.): 203,- €

Etage: 2

Balkon / Terrasse: ja

Garage / Stellplatz: ja

**Kaufpreis
€ 125.000,-**

> Maisonettewohnung

> Altena

> 4 Zimmer

> 105 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 20260252



Objekteckdaten:

Objektart	Maisonettewohnung
Adresse	58762 Altena, Ihmerter Straße 77
Baujahr	1982
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	105 m ²
Kaufpreis	125.000,- €
Hausgeld (ca.)	203,- €
Etage	2
Balkon / Terrasse	ja
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Elektro
Energieverbrauchskennwert	121 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1982
Gartennutzung	nein
Denkmalgeschützt	nein
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Heizung	Fußbodenheizung
Befuerung	Elektro
rollstuhlgerect	nein
barrierefrei	nein
als Ferienimmobilie geeignet	nein
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Sofort
Provision für Käufer	3,57 % inklusive der gesetzlichen MwSt.

Provisionshinweis	Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer, berechnet auf den notariell beurkundeten Kaufpreis. Mit dem Verkäufer wurde ein provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen. Die Provision ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages verdient und nach Rechnungsstellung fällig.
-------------------	---

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht eine großzügige Maisonette-Eigentumswohnung in der Ihmerter Straße 77 in Altena-Evingsen. Das Wohngebäude wurde 1982 in massiver Bauweise errichtet. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Wohnebenen und bietet ca. 105 m² Wohnfläche laut Eigentümerangabe.

Den Mittelpunkt bildet der helle und großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon. Die offene Treppenverbindung zum Dachgeschoss verleiht der Wohnung den typischen Maisonette-Charakter und schafft ein weitläufiges Wohngefühl.

Direkt hinter dem Wohnbereich befindet sich ein zusätzliches Zimmer, das flexibel als zweites Kinderzimmer, Büro, Gästezimmer oder Hobbyraum genutzt werden kann. Die Trennwand wurde nachträglich eingezogen. Grundsätzlich besteht daher die Möglichkeit, diesen Bereich wieder zum Wohnzimmer zu öffnen und so einen noch großzügigeren Wohn- und Essbereich zu schaffen.

Im Dachgeschoss befinden sich weitere Schlaf- bzw. Kinderzimmer, eine offene Empore, ein zusätzliches Duschbad mit WC sowie ein praktischer Abstellraum. Die Empore eignet sich beispielsweise als Arbeits-, Lese- oder Aufenthaltsbereich.

Zur Wohnung gehören außerdem ein großzügiger separater Kellerraum, eine große geflieste Waschküche sowie ein eigener Pkw-Stellplatz. Damit steht neben der Wohnfläche auch ein gutes Angebot an praktischen Nebenflächen zur Verfügung.

Die Wohnung ist Teil einer größeren, gepflegten Wohnanlage. Der Gebäudebereich, in dem sich die Wohnung befindet, umfasst jedoch lediglich vier Wohneinheiten und bietet dadurch ein angenehm überschaubares Wohnumfeld. Das Haus verfügt über zwei Zugänge von der Vorder- und Rückseite; die Türanlagen wurden bereits erneuert.

Die Wohnung steht derzeit leer und befindet sich in einem gepflegten, teilweise modernisierungsfähigen Zustand. Sie eignet sich besonders für Eigennutzer, die großzügiges Wohnen auf zwei Ebenen, Balkon, Stellplatz, flexible Raumgestaltung und zusätzliche Nebenflächen miteinander verbinden möchten.

Ausstattung:

ca. 105 m² Wohnfläche laut Eigentümerangabe
Maisonette-Grundriss über zwei Wohnebenen
Baujahr 1982
massive Bauweise
großzügiger Wohn- und Essbereich
Balkon mit Markise
zusätzliches flexibel nutzbares Zimmer am Wohnbereich
nachträglich eingezogene Trennwand mit grundsätzlicher Möglichkeit zur Öffnung des Wohnbereichs
mehrere Schlaf-, Kinder- bzw. Arbeitszimmer
offene Empore im Dachgeschoss

> Maisonettewohnung

> Altena

> 4 Zimmer

> 105 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 20260252



Badezimmer mit Badewanne
zusätzliches Duschbad mit WC
separate Küche
praktischer Abstellraum
separater Kellerraum
geflieste Waschküche
eigener Pkw-Stellplatz
elektrische Fußbodenheizung
Thermopane-Verglasung
Rollläden
zwei Hauseingänge auf Vorder- und Rückseite
erneuerte Türanlagen
gepflegte größere Wohnanlage
Gebäudebereich mit lediglich vier Wohneinheiten
gepflegter, teilweise modernisierungsfähiger Zustand
leerstehend und kurzfristig verfügbar

Der Energieausweis weist einen Endenergieverbrauch von 121 kWh/(m²·a) sowie die Energieeffizienzklasse D aus. Als wesentlicher Energieträger für Heizung und Warmwasser ist Strom angegeben.

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in der Ihmerter Straße 77 in Altena-Evingsen, einem gewachsenen Ortsteil der Stadt Altena im Märkischen Kreis.

Das Wohnumfeld ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt und verbindet eine gute regionale Erreichbarkeit mit der für das Sauerland typischen grünen Umgebung. Evingsen liegt verkehrsgünstig zwischen Altena, Hemer und Iserlohn, wodurch sich die Lage auch für Berufspendler eignet.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Kindergarten, medizinische Versorgung und weitere Angebote befinden sich im Ortsteil beziehungsweise in den umliegenden Stadtgebieten. Weiterführende Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Gastronomie und Dienstleistungsangebote sind insbesondere in Altena sowie den angrenzenden Städten erreichbar.

Die Ihmerter Straße stellt eine wichtige regionale Verbindung dar und ermöglicht eine gute Anbindung an die umliegenden Wirtschaftsstandorte des Märkischen Kreises.

Die Immobilie bietet damit eine interessante Kombination aus großzügigem Wohnraum, guter Erreichbarkeit und einem überschaubaren Wohnumfeld innerhalb des konkreten Gebäudebereichs. Balkon und eigener Stellplatz erhöhen zusätzlich die Alltagstauglichkeit.

Sonstiges:

Das monatliche Hausgeld beträgt gemäß Wirtschaftsplan 2025 203,00 €. Die Wohnungseigentümergeinschaft verfügte zum 31.12.2024 über

eine Erhaltungsrücklage von 78.480,16 €. Die im Jahr 2025 durchgeführte Kassenprüfung erfolgte ohne Beanstandungen. Die Wohnung wird bezugsfrei und ohne bestehendes Mietverhältnis veräußert und kann daher kurzfristig übernommen werden.

Besonders interessant ist die Immobilie auch für Eigennutzer, die Kauf und Miete gegenüberstellen möchten. Bei einem Kaufpreis von 125.000 € ergibt sich bei einer beispielhaften Finanzierung mit 4,5 % Sollzins und 2,0 % anfänglicher Tilgung eine Gesamtannuität von 6,5 %. Dies entspricht einer jährlichen Kreditrate von rund 8.125 € beziehungsweise etwa 677 € monatlich.

Zum Vergleich erscheint für eine Maisonettewohnung dieser Größe und Ausstattung ein Mietansatz von etwa 7,00 €/m² realistisch. Bei ca. 105 m² entspricht dies rund 735 € Kaltmiete zuzüglich etwa 40 € für den Stellplatz, insgesamt also ca. 775 € monatlich. Damit liegt die beispielhafte Darlehensrate rechnerisch unter einer vergleichbaren Kaltmiete. Zusätzlich dient der Tilgungsanteil dem schrittweisen Aufbau eigenen Vermögens.

Die Berechnung stellt lediglich ein unverbindliches Finanzierungs- und Vergleichsbeispiel dar. Kaufnebenkosten, Hausgeld, Instandhaltungsaufwendungen, Eigenkapital sowie individuelle Finanzierungsbedingungen sind hierbei nicht berücksichtigt. Eine konkrete Finanzierung ist stets mit dem jeweiligen Kreditinstitut abzustimmen.

Alle Angaben wurden nach bestem Wissen zusammengestellt und basieren auf den Informationen des Eigentümers sowie den vorliegenden Objektunterlagen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Gewähr übernommen.

Besichtigungen sind nach vorheriger Terminvereinbarung möglich. Ein Verkauf und die Übergabe können nach Abstimmung mit dem Eigentümer zeitnah erfolgen.

Objektbilder:

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Altena
- > 4 Zimmer

- > 105 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 20260252



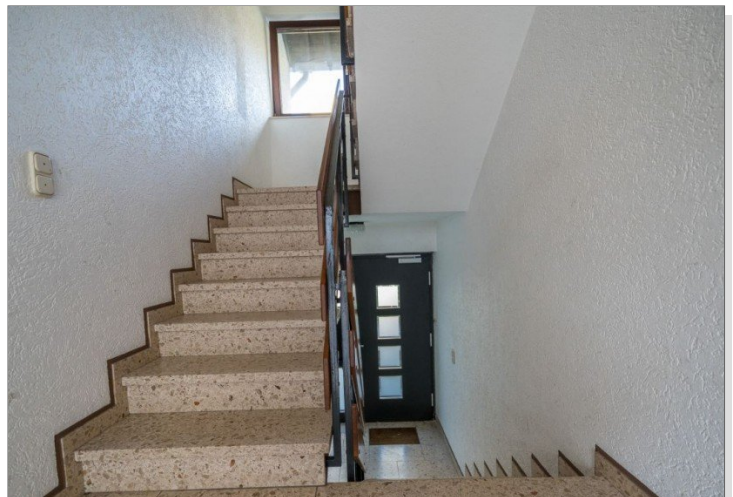
02 Aussenansicht Front



05 Stellplaetze Hofflaeche



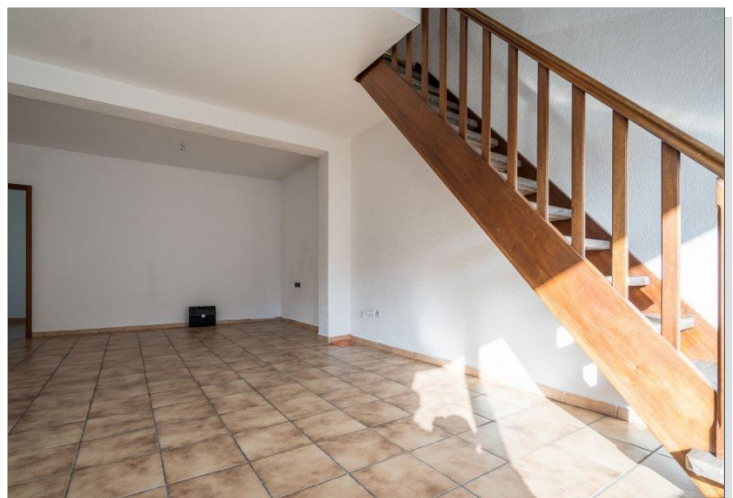
03 Aussenansicht Schraegansicht



06 Treppenhaus



04 Aussenansicht Seitenansicht



07 Wohnzimmer Maisonette Treppe

- > Maisonettewohnung
- > Altena
- > 4 Zimmer

- > 105 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 20260252



08 Wohnzimmer Balkonzugang



11 Badezimmer Badewanne Dusche



09 Balkon



12 Zimmer Untere Ebene



10 Kueche



13 Empore Galerie

- > Maisonettewohnung
- > Altena
- > 4 Zimmer

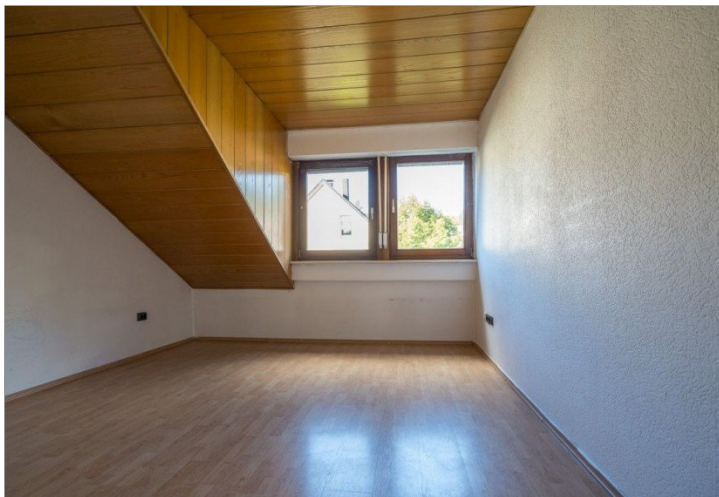
- > 105 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 20260252



14 Schlafzimmer Dachgeschoss 1



17 Duschbad Dachgeschoss



15 Schlafzimmer Dachgeschoss 2



18 Abstellraum Dachgeschoss



16 Schlafzimmer Dachgeschoss 3



19 Waschkueche Keller

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Altena
- > 4 Zimmer

- > 105 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 20260252



20 Kellerraum Lager



Ansprechpartner:

Herr Harun Cici

Telefon: 02392-806828

Mobil: 0172-9422828

E-Mail: haruncici@haruncici.de

Firmendaten:

Gesetzlicher Vertreter:

Harun Cici

USt-IdNr.:

302/5017/0024

Registergericht:

SIHK Hagen

Gewerbebeerlaubnis gem. §34c GewO wurde erteilt durch:

Märkischer Kreis, Amt für öffentliche Ordnung, Heedfelder Str. 45,
58509 Lüdenscheid, Tel.: 02351 / 9 66 60, Fax: 02351 / 966886322

Zuständige Aufsichtsbehörde:

Landrat des Märkischen Kreises, Heedfelder Str. 45,
58509 Lüdenscheid, Tel. 02351 / 9 66 60, Fax-Nr. 02351/966886322

Verbraucherinformationen

Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die

Europäische Kommission stellt unter

<https://ec.europa.eu/consumers/odr/main/index.cfm> eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit.

Der Anbieter nimmt nicht an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teil.

Ihre Notizen: