

Haus mit zwei Wohnungen, Garten und Entwicklungspotenzial



ECKDATEN

Objektart: Zweifamilienhaus

Adresse: 58762 Altena

Baujahr: 1920

Zimmerzahl: 5

Wohnfläche (ca.): 94 m²

Nutzfläche (ca.): 30 m²

Grundstücksfläche (ca.): 186 m²

Wesentlicher Energieträger: Elektro

Energieausweis Baujahr: 1920

Kaufpreis
€ 89.000,-

> Zweifamilienhaus
> Altena
> 5 Zimmer

> 94 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 261103



Objekteckdaten:

Objektart	Zweifamilienhaus
Adresse	58762 Altena, Gartenstraße 4
Baujahr	1920
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	94 m ²
Nutzfläche (ca.)	30 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	186 m ²
Kaufpreis	89.000,- €
Wesentlicher Energieträger	Elektro
Energieausweis Baujahr	1920
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Heizung	Ofenheizung
Befuerung	Elektro
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	Sofort

Provisionshinweis Die Provision für den Käufer beträgt 3,57 % des notariell beurkundeten Kaufpreises inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer, sofern nicht anders vereinbart. Die Provision ist mit Abschluss eines notariellen Kaufvertrages verdient und fällig. Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Objektbeschreibung:

Bei dieser Immobilie handelt es sich um ein um ca. 1920 errichtetes Wohnhaus, das derzeit als Zweifamilienhaus genutzt wird. Das Gebäude befindet sich in der Gartenstraße in Altena und bietet eine solide Grundsubstanz mit bereits teilweise durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen sowie weiterem Entwicklungspotenzial.

Die Immobilie verfügt über zwei Wohneinheiten mit jeweils etwa 47 m² Wohnfläche. Die Wohnungen sind funktional geschnitten und bestehen jeweils aus einer Wohnküche, einem Schlafzimmer, einem Badezimmer

sowie einer Diele. Durch diese klassische Raumaufteilung eignet sich das Objekt sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Die Wohnung im Erdgeschoss ist derzeit vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 300 €, was einer jährlichen Nettokaltmiete von 3.600 € entspricht. Dadurch besteht bereits eine laufende Einnahmequelle für den zukünftigen Eigentümer. Die Wohnung im Obergeschoss steht aktuell zur freien Verfügung und kann entweder selbst genutzt oder ebenfalls vermietet werden.

Ein besonderer Vorteil der Immobilie ist der bereits ausgebaute und modernisierte Dachgeschossbereich, der eine zusätzliche Nutzfläche von etwa 30 m² bietet. Dieser Bereich kann flexibel als Arbeitszimmer, Hobbyraum oder zusätzlicher Wohnbereich genutzt werden und erweitert die vorhandene Fläche sinnvoll.

Trotz bereits durchgeführter Arbeiten befindet sich das Objekt insgesamt noch überwiegend in renovierungsbedürftigem Zustand. Dadurch eröffnet sich für Käufer die Möglichkeit, die Immobilie nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und langfristig aufzuwerten.

Ausstattung:

In den vergangenen Jahren wurden bereits verschiedene Maßnahmen an der Immobilie durchgeführt. Unter anderem wurde der Hauptsicherungskasten der Elektrik erneuert, außerdem wurden Elektro-Unterverteilungen in den Wohnungen neu installiert.

Der Dachgeschossbereich wurde bereits modernisiert und ausgebaut, wodurch zusätzlicher nutzbarer Raum geschaffen wurde. Die Fenster des Hauses verfügen über Thermopane-Verglasung, und die Fassade wurde in der Vergangenheit bereits gestrichen.

Auf der Rückseite des Gebäudes befindet sich ein Garten mit Terrasse, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet und den Wohnraum nach außen erweitert. Der Garten bietet ausreichend Platz für Freizeit, Erholung oder eine individuelle Neugestaltung.

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in der Gartenstraße 4 in 58762 Altena in einem überwiegend wohngeprägten Umfeld. Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Das Stadtzentrum von Altena mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Gastronomie sowie weiteren Dienstleistungsangeboten ist in wenigen Minuten erreichbar. Schulen, Kindergärten und öffentliche Einrichtungen befinden sich ebenfalls in kurzer Entfernung.

Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gegeben. Bushaltestellen sowie der Bahnhof Altena sind gut erreichbar und bieten

- > Zweifamilienhaus
- > Altena
- > 5 Zimmer

- > 94 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 261103



Verbindungen in die umliegenden Städte.

Die Städte Werdohl, Lüdenscheid, Iserlohn und Nachrodt-Wiblingwerde sind mit dem Auto in etwa 10 bis 20 Minuten erreichbar. Über die nahegelegenen Autobahnen A45 und A46 besteht zudem eine gute Verbindung in Richtung Dortmund, Hagen und das Ruhrgebiet.

Altena ist bekannt für seine landschaftlich reizvolle Lage im Lennetal sowie für die historische Burg Altena, die ein bedeutendes Wahrzeichen der Region darstellt. Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung, darunter Wanderwege, Radstrecken und Naherholungsgebiete.

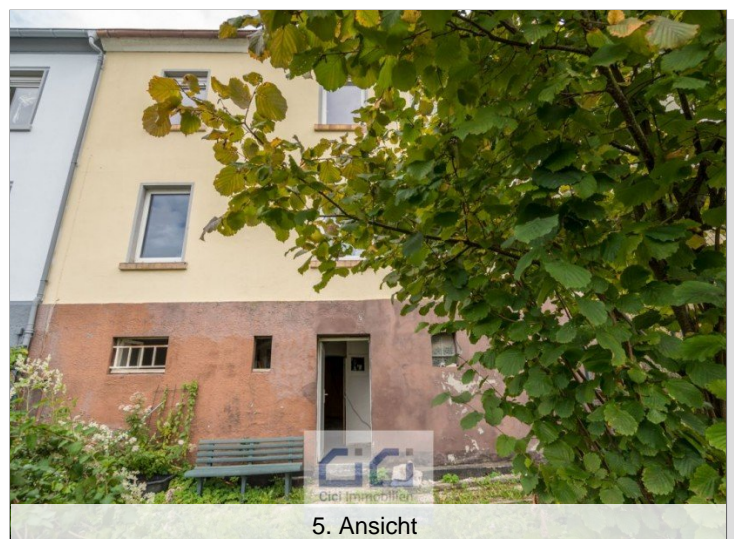
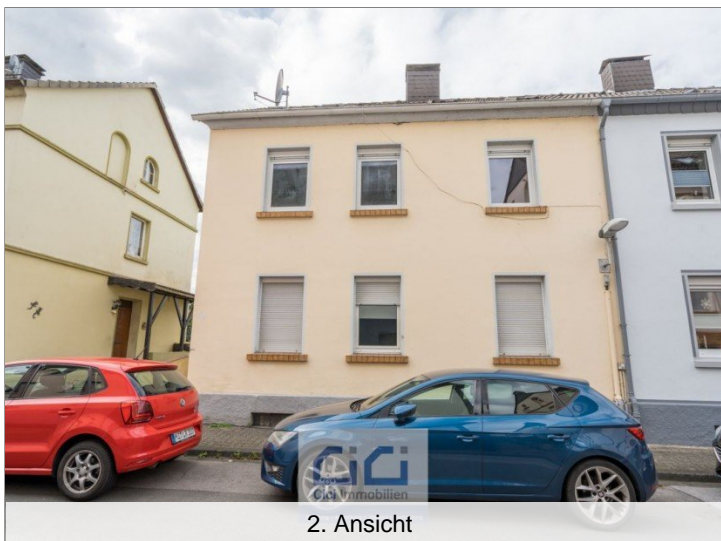
Sonstiges:

Die Immobilie eignet sich besonders für Käufer, die eine Immobilie mit Entwicklungspotenzial suchen und bereit sind, weitere Renovierungsarbeiten durchzuführen.

Durch die vorhandene Aufteilung mit zwei Wohneinheiten bietet sich sowohl eine vollständige Vermietung als Kapitalanlage als auch eine Kombination aus Eigennutzung und Vermietung an. Der bereits ausgebaute Dachgeschossbereich erweitert die Nutzungsmöglichkeiten zusätzlich.

Der Kaufpreis von 89.000 € berücksichtigt den vorhandenen Renovierungsbedarf und bietet eine attraktive Einstiegsmöglichkeit in den Immobilienmarkt.

Objektbilder:



Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Altena
- > 5 Zimmer

- > 94 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 261103



6. Dachgeschoss



9. DG Bad



7. Dachgeschoss



10. 10G Wohnkueche



8. Dachgeschoss



11. 10G Kuechenbereich

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Altena
- > 5 Zimmer

- > 94 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 261103



12. 1OG Schlafzimmer



15. Stromkasten



13. 1OG Schlafzimmer



16. Waschraum



14. 1OG Badezimmer

