EXPOSÉ

Cici Immobilien

Kapitalanlage: Doppelhaushälfte mit drei vermieteten Wohnungen in Altena



ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte

Adresse: 58762 Altena

Baujahr: 1912

Zimmerzahl: 6

Wohnfläche (ca.): 150 m²

Nutzfläche (ca.): 55 m²

Grundstücksfläche (ca.): 357 m²

Wesentlicher Energieträger: Gas

Energieausweis Baujahr: 1912

Kaufpreis € 150.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Cici Immobilien
Neustadtstraße 19 ° 58791 Werdohl ° Tel.: 02392-806828
Fax: 02392-806858 ° haruncici@haruncici.de ° www.ciciimmobilien.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Altena
> 6 Zimmer
> 150 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 202311



Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	58762 Altena, Wilhelmstraße 17
Baujahr	1912
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	150 m²
Nutzfläche (ca.)	55 m²
Grundstücksfläche (ca.)	357 m²
Kaufpreis	150.000,- €
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	1912
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	nein
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Heizung	Ofenheizung
Befeuerung	Gas
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	Provisionsfrei

Objektbeschreibung:

Drei Wohnungen, drei Mieter, ein solides Haus: Die Doppelhaushälfte in der Wilhelmstraße 17 in Altena wurde 1912 in massiver Bauweise errichtet und ist komplett vermietet. Auf rund 150 m² Wohnfläche (Wohnflächenberechnung nach WoFlV) verteilen sich drei abgeschlossene Wohnungen – eine pro Etage. Das Grundstück ist 357 m² groß.

Alle drei Wohnungen sind gleich geschnitten und damit einfach zu vermieten: Über die Diele erreichen Sie das Bad, ein großes Schlafzimmer, die Küche und das Wohnzimmer. Jedes Bad hat ein eigenes Fenster.

Erdgeschoss: ca. 51 m²
1. Obergeschoss: ca. 51 m²
Dachgeschoss: ca. 48 m², vor einigen Jahren renoviert

Jede Wohnung hat einen eigenen Gaszähler – der Gasverbrauch wird für jede Mietpartei getrennt erfasst und abgerechnet.

Dazu kommen ein zweigeschossiger Keller mit Nutzräumen und Waschküche, eine große Terrasse mit direktem Zugang aus dem Haus sowie ein Garten mit einer weiteren Terrasse auf der Rückseite.

Ausstattung:

Heizung: Gas-Einzelöfen in den Wohnungen, jede Wohnung mit eigenem Gaszähler. Der Verbrauch wird für jede Mietpartei getrennt abgerechnet.

Fenster: Zweifach verglaste Fenster mit Rollläden.

Bäder: Drei Bäder – jede Wohnung hat ihr eigenes Bad mit Fenster.

Keller: Zweigeschossiger Keller mit mehreren Nutzräumen und Waschküche. Von der oberen Kellerebene geht es direkt auf die Terrasse.

Dachboden: Nicht ausgebauter Dachboden über dem Dachgeschoss, erreichbar über eine Treppe – praktisch als Stauraum.

Außenbereich: Große Terrasse an der Seite des Hauses, Treppe in den Garten und eine weitere Terrasse auf der Rückseite.

Modernisierungspotenzial: Wer langfristig investiert, kann mit einer modernen Heizung und Dämmmaßnahmen den Wert des Hauses steigern und dafür gegebenenfalls Fördermittel nutzen.

Energieausweis: Der Energieausweis wird derzeit erstellt.

Lagebeschreibung:

Die Wilhelmstraße 17 bietet eine ruhige Wohnatmosphäre und trotzdem kurze Wege: Die Zentren von Altena, Lüdenscheid und Werdohl sind in wenigen Minuten erreichbar. Eine Bushaltestelle liegt direkt vor dem Haus, Wald und Spazierwege beginnen praktisch vor der Tür. Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls schnell erreichbar.

Für Pendler interessant: Seit der Freigabe der neuen Talbrücke Rahmede im Dezember 2025 ist die A45 (Sauerlandlinie) wieder durchgehend befahrbar – ein spürbares Plus für die gesamte Region.

Sonstiges:

Mieteinnahmen:
Alle drei Wohnungen sind vermietet. Die Nettokaltmieten betragen zusammen 1.000 € im Monat (EG 400 €, 1. OG 300 €, DG 300 €) – das sind 12.000 € im Jahr und bezogen auf den Kaufpreis von 150.000 € eine Bruttomietrendite von 8,0 %.

Rechenbeispiel:
Bei einer angenommenen Annuität von rund 6,5 % pro Jahr (Zins und

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Cici Immobilien
Neustadtstraße 19 ° 58791 Werdohl
Tel.: 02392-806828 ° Fax: 02392-806858
haruncici@haruncici.de ° www.ciciimmobilien.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Altena
> 6 Zimmer
> 150 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 202311



Tilgung) ergibt sich für den vollen Kaufpreis eine monatliche Rate von ca. 813 €. Die Mieteinnahmen liegen damit über dieser Rate. Vereinfachte Beispielrechnung ohne Erwerbsnebenkosten und laufende Kosten; kein Finanzierungsangebot. Die tatsächlichen Konditionen hängen von Bank, Eigenkapital und Bonität ab.

Besichtigung:
Da alle Wohnungen vermietet sind, vereinbaren wir Besichtigungen gern nach vorheriger Absprache – sprechen Sie uns an!

Objektbilder:



2 Außen min



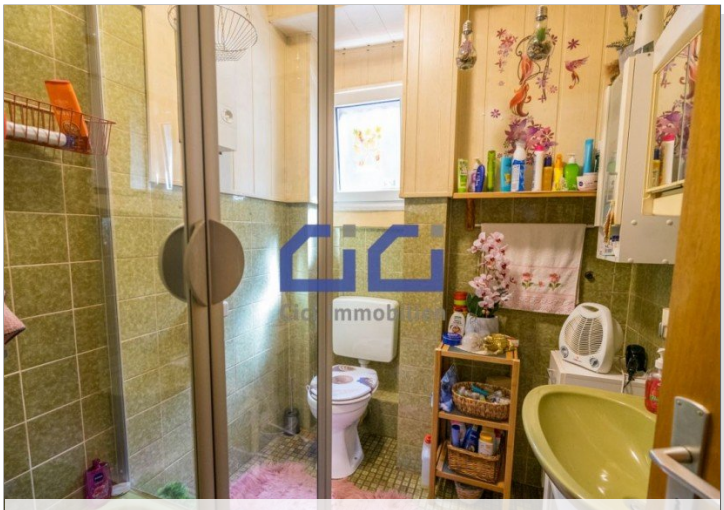
3 Außen min



4 EG WZ min



5 EG SZ min



6 EG BAD min

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Cici Immobilien
Neustadtstraße 19 ° 58791 Werdohl
Tel.: 02392-806828 ° Fax: 02392-806858
haruncici@haruncici.de ° www.ciciimmobilien.de

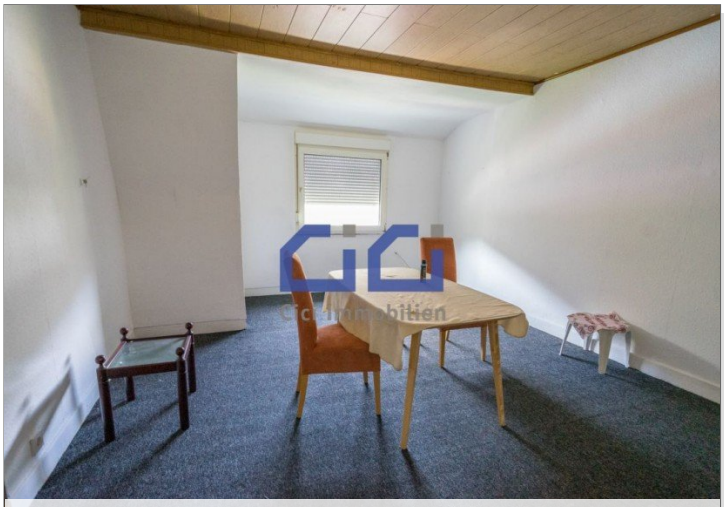
Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Altena
> 6 Zimmer
> 150 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 202311





DSC00049 min



DSC00053 min



DSC00050 min



DSC00055 min



DSC00051 min



DSC00069 min

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Cici Immobilien
Neustadtstraße 19 ° 58791 Werdohl
Tel.: 02392-806828 ° Fax: 02392-806858
haruncici@haruncici.de ° www.ciciimmobilien.de

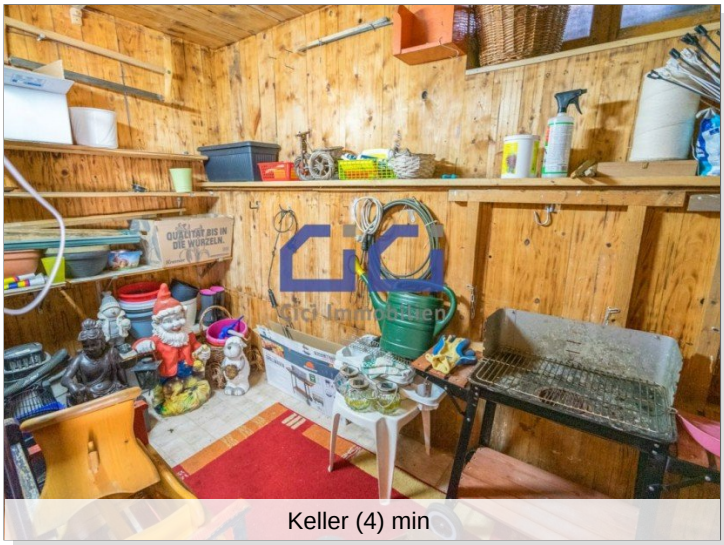
Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Altena
> 6 Zimmer
> 150 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 202311





Keller (1) min



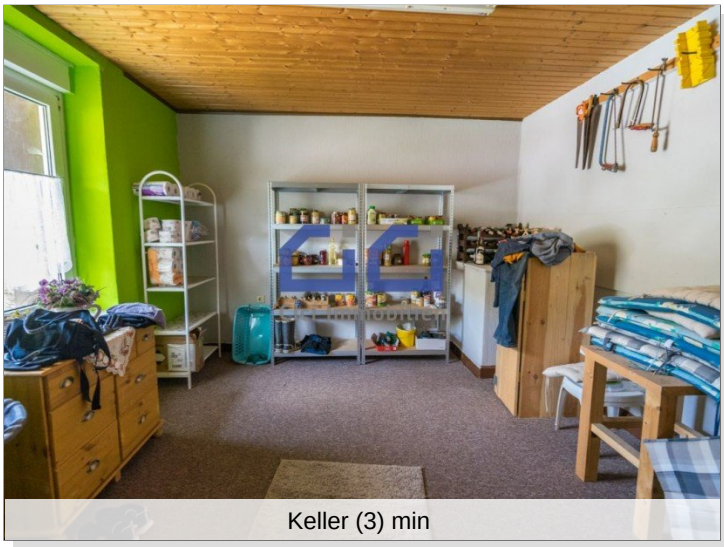
Keller (4) min



Keller (2) min



Keller (5) min



Keller (3) min



DSC00018 min

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Cici Immobilien
Neustadtstraße 19 ° 58791 Werdohl
Tel.: 02392-806828 ° Fax: 02392-806858
haruncici@haruncici.de ° www.ciciimmobilien.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Altena
> 6 Zimmer
> 150 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 202311





DSC00020 min

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Cici Immobilien
Neustadtstraße 19 ° 58791 Werdohl
Tel.: 02392-806828 ° Fax: 02392-806858
haruncici@haruncici.de ° www.ciciimmobilien.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Altena
> 6 Zimmer
> 150 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 202311



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

Gewerbeerlaubnis 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:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026