

Vielseitiges 2-3 Familienhaus mit Wohlfühlcharakter



ECKDATEN

Objektart: Zweifamilienhaus

Adresse: 58762 Altena

Baujahr: 1912

Zimmerzahl: 6

Wohnfläche (ca.): 171 m²

Grundstücksfläche (ca.): 181 m²

Wesentlicher Energieträger: Gas

Energieausweis Baujahr: 1912

Unterkellert: ja

Kaufpreis
€ 150.000,-

Cici Immobilien

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

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

- > Zweifamilienhaus
- > Altena
- > 6 Zimmer

- > 171 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 20260248



Objekteckdaten:

Objektart	Zweifamilienhaus
Adresse	58762 Altena
Baujahr	1912
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	171 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	181 m ²
Kaufpreis	150.000,- €
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	1912
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
rollstuhlgerecht	nein
barrierefrei	nein
bezugsfrei ab	Sofort

Provision für Käufer 3,57 % inklusive der gesetzlichen MwSt.

Provisionshinweis Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer, bezogen auf den notariell beurkundeten Kaufpreis. Die Provision wird mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällig. Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen. Zwischenverkauf, Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Objektbeschreibung:

In ruhiger Wohnlage von Altena erwartet Sie ein charaktervolles 2-3 Familienhaus mit ungewöhnlich flexiblem Nutzungskonzept. Auf 171,74 m² Wohnfläche bietet das Objekt Raum für ein Mehrgenerationenprojekt, für Eigennutzung mit Mieteinnahmen oder für die klassische Einfamilienhausnutzung auf großem Wohnniveau.

Aktuell bewohnt der Eigentümer das 1. Obergeschoss und das ausgebaute Dachgeschoss selbst, während das Erdgeschoss als

eigenständige Wohneinheit vermietet ist. Dieses Konzept wird seit Jahren bewährt gelebt - ein praktischer Beweis dafür, dass das Haus genau das hält, was es verspricht: maximale Flexibilität unter einem Dach.

Drei Wohnkonzepte sind denkbar:

- 1) Mehrgenerationenwohnen - Sie oben, Ihre Eltern oder Kinder unten. Jeder hat seinen eigenen Bereich, doch man ist füreinander da.
- 2) Eigennutzung mit Mieteinnahmen - Sie bewohnen die obere Etage selbst und vermieten das Erdgeschoss separat. Die Mieteinnahmen senken Ihre monatliche Belastung deutlich.
- 3) Einfamilienhaus auf drei Ebenen - Sie nutzen alle 171,74 m² für sich allein. Drei vollwertige Wohnebenen plus Spitzboden bieten Platz für die ganze Familie.

Die Räume sind großzügig geschnitten, mit den charaktervollen Raumhöhen eines Altbaus aus 1912. Das Haus ist sofort bezugsbereit und bietet den Charme eines klassischen Altbaus in Verbindung mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

Bei einem Kaufpreis von 150.000 EUR für 171,74 m² ergibt sich ein Quadratmeterpreis von nur ca. 873 EUR - unter dem regionalen Durchschnitt.

Ausstattung:

Das Haus präsentiert sich in einem soliden, wohnlichen Zustand. Was zählt: Sie können sofort einziehen. Im Laufe der vergangenen Jahre wurden alle wesentlichen Wohnbereiche bereits hergerichtet.

Bereits durchgeführte Modernisierungen:

- Böden in den Wohneinheiten erneuert
- Wände hergerichtet und gestrichen
- Decken überarbeitet
- Badezimmer modernisiert
- Sämtliche Innentüren ausgetauscht
- Gas-Zentralheizung mit Warmwasserversorgung

Bausubstanz und Raumstruktur:

- Massive Ziegelbauweise aus 1912 - solide und langlebig
- Drei vollwertige Wohnebenen plus ausgebauter Spitzboden
- Vollständige Unterkellerung - viel zusätzlicher Stauraum
- Großzügige Raumhöhen wie bei klassischen Altbauten
- Mansarddach mit charaktervoller Linienführung

Das Haus ist gewachsen, gepflegt und liebevoll bewohnt. Manches wird man im Laufe der Zeit nach eigenem Geschmack anpassen wollen - das ist bei jedem Hauskauf so. Was hier zählt: Das Fundament stimmt, die wichtigen Arbeiten sind gemacht, Sie können ohne Druck einziehen.

- > Zweifamilienhaus
- > Altena
- > 6 Zimmer

- > 171 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 20260248



Lagebeschreibung:

Die Immobilie liegt in Altena, einer der ältesten Städte des Märkischen Kreises, eingebettet in die hügelige Landschaft des Lennetals. Die Lage des Hauses ist ruhig und naturnah - typisch für die gewachsene Wohnstruktur dieser Region.

Die unmittelbare Nachbarschaft ist von etabliertem Wohnbestand geprägt, mit gepflegten Häusern und stabiler Anwohnerschaft. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte sind in kurzer Entfernung erreichbar.

Die regionale Verkehrsanbindung über Bundesstraßen erschließt die umliegenden Wirtschaftsstandorte - Lüdenscheid, Plettenberg, Werdohl und Hagen sind in vertretbarer Pendelentfernung.

Was diese Lage besonders auszeichnet, ist die Mischung aus Erschwinglichkeit und Lebensqualität: Sie wohnen ländlich, ohne abgeschnitten zu sein. Die Natur - Wälder, Wanderwege, die Lenne - beginnt direkt vor der Haustür.

Für Familien, Pendler und alle, die das ruhige Leben dem Großstadtrubel vorziehen, ist Altena ein verlässlicher Standort.

Sonstiges:

Finanzierungsbeispiel:

Bei einem Kaufpreis von 150.000 EUR ergibt sich bei einem Zinssatz von 4,5 % und einer anfänglichen Tilgung von 2 % eine monatliche Rate von ca. 812,50 EUR.

Das ist günstiger als viele Mieten für ein freistehendes Einfamilienhaus in dieser Region.

Vermietungsperspektive:

Selbst bei einer sehr konservativen Mietansetzung von nur 5 EUR/m² ergibt sich folgende Rechnung: $171,74 \text{ m}^2 \times 5 \text{ EUR/m}^2 = 858,70 \text{ EUR}$ Kaltmiete monatlich. Demgegenüber Ihre Finanzierungsrate von 812,50 EUR.

Bei voller Vermietung trägt sich das Haus selbst. Bei Eigennutzung wohnen Sie zur Rate vieler Mietwohnungen - in Ihrem eigenen Haus.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

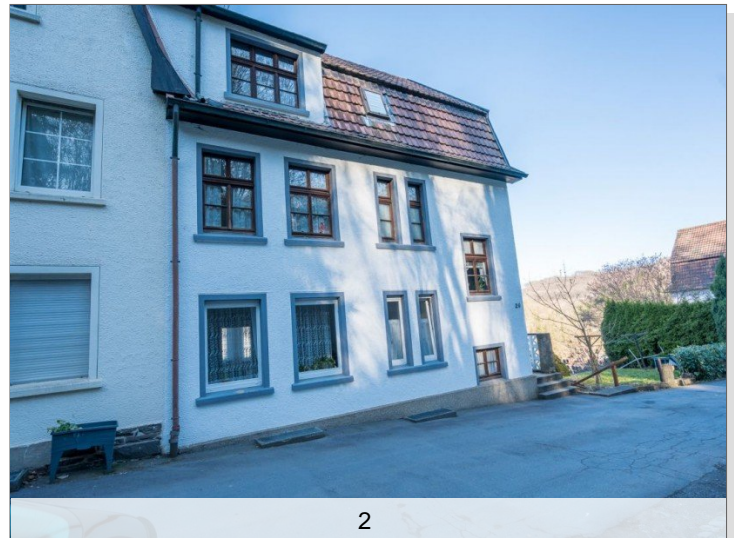
- Sofort bewohnbar - keine zwingenden Renovierungen vor Einzug
- Drei verschiedene Nutzungskonzepte möglich
- Mehrgenerationswohnen bereits erfolgreich praktiziert
- Quadratmeterpreis von nur ca. 873 EUR - sehr günstig
- Bei Vermietung trägt sich die Finanzierungsrate selbst
- Massive Bausubstanz mit Charakter aus 1912

- 171,74 m² Wohnfläche auf eigenem Grundstück
- Ruhige Lage mit guter Anbindung

Provision für Käufer: 3,57 % inklusive der gesetzlichen MwSt.

Für eine persönliche Besichtigung melden Sie sich gerne unter den angegebenen Kontaktdaten.

Objektbilder:



Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Altena
- > 6 Zimmer

- > 171 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 20260248



4.EG Wohnzimmer



07.EG Bad



5.EG Schlafzimmer



08. OG WohnEssbereich



6.EG Küche



09.OG Wohnzimmer

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Altena
- > 6 Zimmer

- > 171 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 20260248



10. OG Kueche



11. OG Diele



12. OG Bad

