

Zweifamilienhaus mit Balkon & großem Grundstück – 2 Wohneinheiten + viel Nutzfläche



ECKDATEN

Objektart: Zweifamilienhaus

Adresse: 58791 Werdohl

Baujahr: 1923

Zimmerzahl: 8

Wohnfläche (ca.): 107 m²

Nutzfläche (ca.): 100 m²

Grundstücksfläche (ca.): 545 m²

Garage / Stellplatz: ja

Energieausweis: Bedarfsausweis

**Kaufpreis
€ 169.000,-**

> Zweifamilienhaus

> Werdohl

> 8 Zimmer

> 107 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 20260246



Objekteckdaten:

Objektart	Zweifamilienhaus
Adresse	58791 Werdohl, Unterm Bausenberg 50
Baujahr	1923
Zimmerzahl	8
Wohnfläche (ca.)	107 m ²
Nutzfläche (ca.)	100 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	545 m ²
Kaufpreis	169.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	276 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Baujahr	1923
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	ja
Denkmalgeschützt	nein
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
rollstuhlgerecht	nein
barrierefrei	nein
als Ferienimmobilie geeignet	nein
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	Sofort
Provision für Käufer	3,57 % inklusive der gesetzlichen MwSt.

Provisionshinweis Cici Immobilien ist in dieser Transaktion als Makler für beide Vertragsparteien tätig (Doppelmaklertätigkeit gem. § 654 BGB). Bei erfolgreichem Abschluss des notariellen Kaufvertrags wird eine Maklerprovision von jeweils 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises fällig – getragen jeweils vom Käufer und vom Verkäufer in gleicher Höhe. Die Courtagepflicht entsteht mit notarieller Beurkundung des Kaufvertrags.

Objektbeschreibung:

In ruhiger Wohnlage von Werdohl erwartet Sie dieses freistehende Zweifamilienhaus mit zwei Wohneinheiten, großem Grundstück und außergewöhnlich viel Nutzfläche.

Das Haus ist auf zwei Wohnebenen in zwei Einheiten aufgeteilt. Damit eignet es sich für Eigennutzer, die eine Einheit selbst bewohnen und die zweite vermieten, für Mehrgenerationenwohnen oder für Kapitalanleger.

Wohnung Erdgeschoss: Herzstück ist das großzügige Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum Balkon und Blick ins Tal. Die Wohnung hat außerdem eine separate Küche, eine Diele und ein Badezimmer.

Wohnung Obergeschoss: Die Wohnung verfügt über eine eigene Küche, zwei gut geschnittene Zimmer und ein eigenes Badezimmer.

Dachgeschoss (Nutzfläche): Das Dachgeschoss mit drei Räumen, Diele und Gäste-WC ist nicht als Wohnfläche ausgewiesen. Es bietet zusätzliche Nutzfläche, zum Beispiel als Abstell-, Hobby- oder Lagerfläche. Darüber liegt ein großzügiger Spitzboden als weitere Flächenreserve.

Keller: Der klassische Kellerbereich umfasst zwei Kellerräume, einen Waschkeller, den Heizungsraum und ein weiteres Gäste-WC. Von hier aus gibt es einen direkten Zugang zum Grundstück. Eine zusätzliche Kellerebene ist separat von der Gebäuderückseite zugänglich und bietet Stauraum für Gartengeräte und Außenutensilien.

Insgesamt verbindet die Immobilie zwei Wohneinheiten mit einem selten großen Nutzflächenangebot und klarem Entwicklungspotenzial.

Ausstattung:

Die Ausstattung der Immobilie präsentiert sich in einem insgesamt soliden, jedoch in Teilen modernisierungsbedürftigen Zustand und bietet damit eine ideale Grundlage für individuelle Anpassungen.

Das Haus überzeugt durch seine massive Bauweise sowie eine klassische und funktionale Raumaufteilung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Die vorhandenen Ausstattungsmerkmale entsprechen überwiegend einem älteren Standard, wodurch sich insbesondere im Innenbereich Potenzial zur gestalterischen Aufwertung bietet.

Positiv hervorzuheben ist die im Jahr 2008 erneuerte Heizungsanlage in Form einer modernen Gasbrennwerttherme, die eine effiziente und zuverlässige Wärmeversorgung sicherstellt und bereits eine wichtige technische Modernisierung darstellt.

> Zweifamilienhaus

> Werdohl

> 8 Zimmer

> 107 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 20260246



Ergänzt wird das Angebot durch den voll unterkellerten Bereich mit mehreren Ebenen sowie ein Carport, das eine komfortable Parkmöglichkeit auf dem Grundstück gewährleistet.

Insgesamt handelt es sich um eine Immobilie mit solider Substanz und klar erkennbarem Wertsteigerungspotenzial durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen.

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in Werdohl im Märkischen Kreis – einer Region, die für ihre naturnahe Umgebung und gleichzeitig gute Anbindung bekannt ist.

Das Wohnumfeld ist geprägt von einer ruhigen, gewachsenen Nachbarschaft und bietet damit ideale Voraussetzungen für entspanntes Wohnen.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Zeit erreichbar. Auch die Anbindung an das regionale Verkehrsnetz ist gegeben.

Die Kombination aus ruhiger Lage und praktischer Infrastruktur macht diesen Standort besonders attraktiv – sowohl für Eigennutzer als auch für langfristig orientierte Investoren.

Sonstiges:

Bei einer Finanzierung des Kaufpreises von 169.000 € ergibt sich mit 4,5 % Zins und 2 % anfänglicher Tilgung eine monatliche Rate von ca. 915 €. Mit Eigenkapital lässt sie sich weiter senken.

Der eigentliche Vorteil des Zweifamilienhauses: Wenn Sie eine Einheit selbst nutzen, kann die Mieteinnahme aus der zweiten Einheit einen spürbaren Teil der monatlichen Belastung decken. Kapitalanleger erzielen Mieteinnahmen aus zwei Einheiten bei einem Einstandspreis, der in dieser Lage selten ist.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

Freistehendes Zweifamilienhaus mit 2 Wohneinheiten

Jede Einheit mit eigener Küche und eigenem Bad

Großzügiges Grundstück

Zusätzliche Nutzfläche im Dachgeschoss, Spitzboden und mehreren Kellerebenen

Balkon mit Talblick

Heizung erneuert (2008)

Ideal für Eigennutzung plus Vermietung, Mehrgenerationenwohnen oder als Kapitalanlage

Objektbilder:



8. Ansicht 2



1. Drohnenaufnahme



2. Drohnenaufnahme

- > Zweifamilienhaus
- > Werdohl
- > 8 Zimmer

- > 107 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 20260246



3.Drohnenaufnahme



6.Drohnenaufnahme



4.Drohnenaufnahme



9. Ansicht 3



5.Drohnenaufnahme



10.Rueckansicht

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Werdohl
- > 8 Zimmer

- > 107 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 20260246



11. Rueckansicht



14. Großes Wohnzimmer mit Essbereich



12. Rueckansicht



15. Großes Wohnzimmer mit Essbereich



13. Rueckansicht



16. Kueche EG

- > Zweifamilienhaus
- > Werdohl
- > 8 Zimmer

- > 107 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 20260246



17. Badezimmer EG



20. Kueche 1OG



18. Balkon EG



21. Schlafzimmer 1OG



19. Balkon EG



22. Schlafzimmer 1OG

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Werdohl
- > 8 Zimmer

- > 107 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 20260246



23. Badezimmer 1OG



24. Zimmer DG



25. Zimmer DG



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: