



Wohnfläche

**336 m<sup>2</sup>**



Zimmer

**15**



Grundstücksfläche

**492 m<sup>2</sup>**



Kaufpreis

**299.000 €**

## Objektdetails

### Preise

Kaufpreis 299.000 €

Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.)

Mieteinnahmen 24.816,00

### Ausstattung

Heizung Gas, Elektro

Stellplatzart Garage, Freiplatz

Kabel/Sat TV Ja

Gartennutzung Nein

Bauweise Massiv

Dachform Satteldach

### Flächen

Wohnfläche	336 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	492 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	336
Vermietbare Fläche	336
Anzahl Zimmer	15.0
Anzahl Stellplätze	6
Wohneinheiten	4

### Zustand

Baujahr	1920
Zustand	Teilsaniert

### Sonstiges

Objektnummer	132189NW
Objekt-ID	FIO-10517155010
Anbieter-ID	361700

## Objektbeschreibung

Folgend bieten wir Ihnen ein Objekt der vielen Möglichkeiten an, darunter die Möglichkeit der Eigennutzung. Das Angebot besteht aus zwei nebeneinander liegenden, direkt aneinander angrenzenden Häusern, einer großen (Doppel-) Garage und separat liegenden Stellplätzen.

Das Haupthaus (rechts) aus dem Jahr 1920 besteht aus drei Wohnungen. Im Souterrain gibt es eine ca. 42 qm große 2-Zimmer-Wohnung, die aufgrund von Hanglage nach hinten hinaus voll frei liegt und entsprechend belichtet ist. Eine 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 80 qm befindet sich im EG, sowie eine ca. 129 qm große 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung im OG und DG. Der Clou: alle Wohnungen verfügen über eigene Eingänge und eigene, überdachte (Dach-) Terrassen.

Das Nebenhaus (links) ist von innen modernisiertes Einfamilienhaus auf zwei Ebenen mit insgesamt ca. 85 qm Wohnfläche, das im Jahr 1978 angebaut wurde.

Alle Wohnungen sind also attraktiv und lassen sich immer gut vermieten.

Darüberhinaus gibt es es Kellerräume auf zwei Ebenen, die vielfältig genutzt werden können. U. a. könnte sogar noch ein Apartment zum Wohnen entstehen.

Insgesamt stehen 336 qm Wohnfläche zur Verfügung, die gemäß Mietspiegel zu einer Soll-Miete von ca. 24.816 Euro sorgen. Somit kaufen Sie hier zum Faktor 14! Die Maisonette-Wohnung wird zum Verkauf frei, so dass Sie als neuer Eigentümer einziehen könnten. Die verbleibende Soll-Miete von ca. 15.400 Euro würde Ihnen den größten Teil der Kreditrate für das Gesamthaus finanzieren.

Selbstverständlich eignet sich die Immobilie auch zur Kombination aus Wohnen & Arbeiten, oder zum Mehrgenerationenwohnen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann rufen Sie uns unter an 0160/ 3728437.

## Beschreibung Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Dachterrasse

- Tageslichtbad
- Dusche

Die Liegenschaft teilt sich in vier attraktiv geschnittene, gut vermietbare Wohnungen, jeweils mit eigenem Eingang wie folgt auf:

Haupthaus:

EG-Wohnung mit ca. 80 qm Wohnfläche: Eingangsdiele, Schlafzimmer, Tageslichtbad mit Badewanne, Esszimmer mit Zugang zur Dach-Terrasse und Wohnzimmer.

Maisonette-Wohnung über OG und DG (ca. 129 qm): OG: Wohnzimmer offen übergehend zur Küche mit Zugang zur Dachterrasse, Flur/Treppenhaus, Schlafzimmer, Kinderzimmer, modernisiertes Tageslichtbad mit Badewanne; DG: zwei Wohn-/Schlafräume, Tageslichtbad mit Dusche, Abstellmöglichkeiten unter den Dachschrägen

Souterrain-Wohnung (ca. 42 qm): Eingangsflur, innenliegendes Bad mit Dusche, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer

Einfamilienhaus (ca. 85 qm): EG: Wohnzimmer, Küche, Eingangsdiele mit Treppe, Tageslicht Gäste-WC; OG: Schlafzimmer, zwei kleiner Dachschrägenzimmer (nutzbar als Büro/Kinderzimmer), Tageslichtbad mit Dusche

Im Haupthaus gibt es hinter der Souterrain-Wohnung Kellerräume. Darüberhinaus gibt es noch einen weitere Teil-Unterkellerung eine Ebene drunter.

Zur Liegenschaft gehören eine große Garage, sowie 2 Stellplätze, auf der gegenüberliegenden Strassenseite befinden sich weitere ca. 3 Stellplätze..

Warmwasserbereitung und Heizung erfolgen weitgehend über eine Gas-Zentralheizung aus dem Baujahr 2021. Eine Wohnung verfügt noch über Nachtspeicher. Die Immobilie ist in den letzten Jahren innen modernisiert worden und befindet sich in grundsolidem, gut vermietbaren Zustand.

## sonstige Angaben

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir im Auftrag des Eigentümers nur Anfragen mit vollständig ausgefülltem Kontaktformular (Name, Anschrift, Telefonnummer) bearbeiten können.

Unser Angebot für Sie:

- \* Ob kaufen oder verkaufen, mieten oder vermieten: Vertrauen Sie der Nr. 1
- \* Professionelle Immobilienbewertung
- \* Vorgemerkte, finanzgeprüfte Interessenten
- \* Individuelle Finanzierungs- und Fördermittelberatung

Nähere Einzelheiten und weitere interessante Immobilienangebote finden Sie auch auf unserer Homepage [www.lbs-luedenscheid.de](http://www.lbs-luedenscheid.de) VERBRAUCHERINFO 1. Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Courtagezahlungspflicht des Kunden 2.

Unternehmer, Anschrift, Beschwerdeadressat LBSi NordWest, Himmelreichallee 40, 48149 Münster, Tel: 0251/973233-997, eMail: [info@lbsi-nordwest.de](mailto:info@lbsi-nordwest.de) GF: Roland Hustert, Helmut Steinkamp 3. Es besteht ein Widerrufsrecht 4. Weitere Infos: [verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de](http://verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de)

## Objektbilder



Außenansicht



Außenansicht



Gebäude rechts, 1. OG: Wohnen



Gebäude rechts, 1. OG: überdachte Terrasse



Gebäude rechts, 1. OG: Küche, Zugang Terrasse



Gebäude rechts, 1. OG: Küche



Gebäude rechts, 1. OG: Schlafen



Gebäude rechts, 1. OG: Tageslichtbad



Gebäude rechts, 1. OG: Treppe nach oben



Gebäude rechts, DG: Bad mit Dusche



Gebäude rechts, DG: Schlafen



Gebäude rechts, DG: Wohnen



Gebäude rechts, DG: Wohnen



Gebäude rechts, EG: Dachterrasse



Gebäude rechts, EG: Wohnen



Gebäude rechts, EG: Wohnen



Gebäude rechts, EG: Küche



Gebäude rechts, EG: Tageslichtbad



Gebäude rechts, Anbau Dach-Terrassen



Außenansicht



Gebäude links, EG: Wohnen



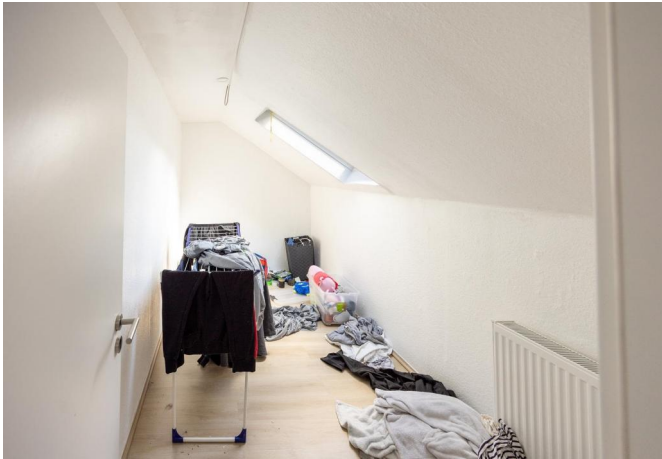
Gebäude links, EG: Küche



Gebäude links, EG: Gäste-WC



Gebäude links, OG: Schlafen



Gebäude links, OG: Abstell/Büro



Gebäude links, OG: Kind/Büro



Gebäude links, OG: Tageslichtbad



Gebäude links, OG: Flur



Wohnung hinten: Bad mit Dusche



Wohnung hinten: Küche





Wohnung hinten: Wohnen



Wohnung hinten: Schlafen

## Energiepass

Gültig bis	06.09.2033
Primär Energieträger	Gas, Elektroenergie
Wertklasse	F
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Baujahr lt. Energieausweis	1920+1970
Ausstellungsdatum	07.09.2023
Gebäudeart	Wohngebäude

## Beschreibung Lage



Die Liegenschaft befindet sich in Altena Evingsen direkt an einer Hauptstraße. Das Zentrum von Altena liegt ca. sieben Fahrminuten entfernt. Einen Kindergarten gibt es in ca. 2,1 km Entfernung, eine Grundschule in ca. 1,9 km.

Ihr Ansprechpartner  
**Christian Schütt**

Telefon: 02351 433150  
E-Mail: christian.schuett@beratung.lbs-nw.de

