

**Objekt-Nr.: 7526**



## **Zwei für Eins: Attraktive Kapitalanlage in Altena zum Verkauf**

[Objekt im Internet aufrufen](#)

### **Standort**

58762 Altena, Westfalen Altena  
Deutschland

### **Wichtige Parameter**

Kaufpreis: **634.000,00 EUR**  
Grundstück: **1.029 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche: **768,88 m<sup>2</sup>**  
Vermietet: **ja**  
Zimmer: **40**  
Baujahr: **1952**

### **Ansprechpartner**

**immoweb AG**

Herr Maurice Poppe

**Telefon:**

0231 / 42 720 722

**Mobil:**

0176 24993108

**Fax:**

0231-3981979

**Email**

m.poppe@immoweb.de

#### **Anbieter**

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

#### **Firmendaten**

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

#### **Adresse**

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

#### **Kontakt**

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: info@immoweb.de

## Lage

Altena liegt im Sauerland im Tal der Lenne. Das heutige Stadtgebiet hat eine Fläche von rund 44,3 Quadratkilometer, 61 % davon werden von Wald eingenommen.

Alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, sowie Ärzte, Versicherungen, Anwälte und Banken sind schnell zu erreichen.

Weiterführende Schulen, Grundschulen und Kindergärten sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe und können ohne Probleme erreicht werden.

Darüber hinaus bietet die Lage eine gute Verkehrs- und Nahverkehrsanbindung.

## Beschreibung

Zum Verkauf stehen zwei gepflegte Mehrfamilienhäuser in 58762 Altena.

Die Häuser wurden 1952 erbaut und bieten eine Gesamtwohnfläche von 768,88 m<sup>2</sup>, verteilt auf vier Etagen und 15 Wohnungen.

Drei der 15 Wohnungen sind derzeit nicht vermietet und werden von den Eigentümern als Büro oder Lagerfläche genutzt.

Die 12 vermieteten Wohnungen erzielen aktuell eine Jahresnettomiete von 40.257,00 €.

Die Mieten sind sehr niedrig gehalten und wurden in den letzten Jahren nur einmal um 5 % erhöht, wodurch ein hohes Mietsteigerungspotenzial besteht und die Rendite zukünftig weiter gesteigert werden kann.

Zusätzlich könnte man die drei weiteren Wohnungen, die derzeit als Lager oder Büro genutzt werden, neu vermieten, um die Mieteinnahmen weiter zu erhöhen.

Die Wohnungen wurden bei Mieterwechsel regelmäßig renoviert und befinden sich in gutem Zustand.

Die Wohnungen im 2. Obergeschoss sowie das gesamte 3. Obergeschoss eines Hauses wurden bereits vollständig saniert.

Das Dachgeschoss wurde teilweise ausgebaut.

Aufgrund der Hanglage des hinteren Grundstücks werden das von der Vorderansicht gesehene Erdgeschoss und Teile des 1. Obergeschosses als Abstellräume (Kellerräume) genutzt.

In den letzten zehn Jahren wurden etwa 100.000,00 € in Fenster, Renovierungen und die Fassade investiert.

Der Garten des Hauses befindet sich auf dem hinteren Grundstück mit Hanglage und ist über Treppen auf verschiedenen Ebenen zugänglich.

Der Garten wurde längere Zeit nicht genutzt, wird jedoch von den Eigentümern vor dem Verkauf wieder instandgesetzt.

Für ein ausführliches Exposé nehmen Sie bitte Kontakt zu mir auf.

### Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

### Adresse

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: info@immoweb.de

## Ausstattung

- Gasetagenheizungen mit Warmwasseraufbereitung
- Unterschiedliche Wand- und Bodenbeläge: z.B. Laminat, PVC, Fliesen
- Zwei Wohnungen mit Balkonen
- Dusch- und Wannebäder
- ca. 750m<sup>2</sup> Garten
- teilweise neue Fenster mit Isolierverglasung
- Hausflur des einen Hauses von innen Wärmeisoliert
- aktuelle Jahresnettomiete von 40.257,00€

## Sonstiges

Für ein ausführliches Exposé nehmen Sie bitte Kontakt zu mir auf.

Ihr Ansprechpartner:

Herr Maurice Poppe

E- Mail: [m.poppe@immoweb.de](mailto:m.poppe@immoweb.de)

Die Maklerprovision beträgt für den Käufer 3,57% des notariell beurkundeten Kaufpreises inkl. derzeit gültiger Mehrwertsteuer.

Die in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Auskünften des Eigentümers oder vorgelegten Plänen und Berechnungen. Wir übernehmen daher keine Haftung, insbesondere für Flächenangaben, Grundrisse oder Lageskizzen.

### Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

### Adresse

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: [info@immoweb.de](mailto:info@immoweb.de)

## Preise

Kaufpreis: **634.000,00 EUR**  
(Außen)-Courtage: **3,57%**

Provisionspflicht: **Ja**

## Zustand

Baujahr: **1952**

Objektzustand: **Gepflegt**

## Flächen

Wohnfläche (m<sup>2</sup>): **768,88 m<sup>2</sup>**  
Grundstücksfläche (m<sup>2</sup>): **1.029 m<sup>2</sup>**  
Anzahl der Balkons/Terrassen: **2**

Garten Fläche (m<sup>2</sup>): **750 m<sup>2</sup>**  
Anzahl der Zimmer: **40**

## Ausstattung

Bad: **Dusche vorhanden, Wanne vorhanden, Fenster** Küche: **Einbauküche**

Heizungsart: **Etagenheizung**

Befeuerung: **Gasheizung**

Stellplatz: **freier Platz**

Objekt: **ist unterkellert**

## Verwaltung

Verfügbar: **ab sofort**

Objekt noch/bereits vermietet: **Ja**

### Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

### Adresse

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: info@immoweb.de

## Bilder



### Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

### Adresse

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: info@immoweb.de