

**Objekt-Nr.: 7845**



## **Wohn- und Geschäftshaus mit 8 % Rendite – Solides Investment mit Substanz**

[Objekt im Internet aufrufen](#)

### **Standort**

58762 Altena, Westfalen Altena  
Deutschland

### **Wichtige Parameter**

Kaufpreis: **359.000,00 EUR**  
Grundstück: **1.017 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche: **319 m<sup>2</sup>**  
Vermietet: **ja**  
Zimmer: **5**  
Baujahr: **1874**

### **Ansprechpartner**

**immoweb AG**

Frau Kim Lukaschewski

**Telefon:**

0231 / 3981970

**Mobil:**

0177 / 7758824

**Fax:**

0231 / 3981979

**Email**

k.lukaschewski@immoweb.de

#### **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

## Lage

Die Immobilie befindet sich in guter Lage im Altenaer Ortsteil Nette und verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer funktionalen Infrastruktur. Die Umgebung ist geprägt von einer gewachsenen Wohn- und Mischbebauung, wodurch sich der Standort ideal für ein Wohn- und Geschäftshaus eignet.

Altena liegt im landschaftlich reizvollen Lennetal im Sauerland und bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert mit zahlreichen Grünflächen, Wander- und Radwegen. Gleichzeitig ist eine gute Verkehrsanbindung gegeben: Über die regionale Bahnverbindung sowie die nahegelegene Autobahn A45 sind umliegende Städte wie Hagen und Siegen schnell erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im näheren Umfeld. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut und sorgt für eine bequeme Anbindung innerhalb der Stadt.

Attraktive Kombination aus naturnahem Umfeld, solider Infrastruktur und guter Erreichbarkeit – ideal für Wohnen und Gewerbe.

## Beschreibung

Dieses charmante Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1874 vereint historischen Charakter mit einer soliden und nachhaltigen Vermietungssituation. Auf einem großzügigen 1.017 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet die Immobilie eine Gesamtfläche von ca. 511 m<sup>2</sup>, verteilt auf vier Wohneinheiten sowie eine Gewerbefläche im Erdgeschoss.

Die Wohnfläche von insgesamt ca. 319 m<sup>2</sup> gliedert sich in vier gut geschnittene Wohnungen mit Größen von ca. 87 m<sup>2</sup>, 85 m<sup>2</sup>, 84 m<sup>2</sup> und 64 m<sup>2</sup>. Alle Einheiten sind zuverlässig vermietet und sorgen für kontinuierliche Einnahmen. Die ca. 192 m<sup>2</sup> große Gewerbefläche im Erdgeschoss ist ebenfalls langfristig an einen Verein vermietet und wird als Vereinsheim genutzt.

Das Gebäude wurde in den Jahren 1995 und 2022 umfassend saniert, wodurch sich die Immobilie heute in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand präsentiert. Die Beheizung erfolgt über Gas-Etagenheizungen, was eine flexible und verbrauchsabhängige Abrechnung ermöglicht.

Besonders hervorzuheben sind die 11 Stellplätze direkt am Haus, die sowohl den Mietern als auch der Gewerbeeinheit einen hohen Komfort bieten.

Eine attraktive Kapitalanlage mit stabilem Mietertrag, solider Substanz und vielseitigem Nutzungskonzept – ideal für Investoren, die Wert auf Sicherheit und Entwicklungspotenzial legen.

### 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

## Ausstattung

Das Wohn- und Geschäftshaus verfügt über eine solide und funktionale Ausstattung. Die vier Wohneinheiten sind unterschiedlich geschnitten und umfassen Wohnflächen von ca. 87 m<sup>2</sup>, 85 m<sup>2</sup>, 84 m<sup>2</sup> und 64 m<sup>2</sup>. Die Wohnungen sind gut vermietet und bieten eine zweckmäßige, gepflegte Wohnqualität.

Die Beheizung erfolgt über Gasetagenheizungen, wodurch jede Einheit separat versorgt und abgerechnet werden kann. Die Dachgeschosswohnungen verfügen über einen gemeinsamen Balkon, der den Wohnwert zusätzlich erhöht.

Die Gewerbefläche im Erdgeschoss mit ca. 192 m<sup>2</sup> ist ebenfalls funktional ausgestattet und wird derzeit als Vereinsheim genutzt. Sie verfügt über eine kleine Terrasse, die den Außenbereich ergänzt und flexibel nutzbar ist.

Ergänzt wird die Ausstattung durch 11 Stellplätze direkt am Objekt, die sowohl den Wohn- als auch den Gewerbeeinheiten zugeordnet sind und eine komfortable Parksituation bieten.

Insgesamt ist die Ausstattung einfach, zweckmäßig und auf eine langfristige, stabile Vermietbarkeit ausgerichtet.

## Sonstiges

Haben wir Ihr Interesse geweckt - Ihnen gefällt das Objekt?

Zögern Sie nicht und melden Sie sich bei uns - sehr gerne stehen wir bei Fragen und Wünschen, sowie für weitere Informationen rund um das Angebot zur Verfügung.

Sie haben Fragen oder wünschen einen Besichtigungstermin?

Ihr Ansprechpartnerin:

Kim Lukaschewski

Tel: 0177 775 88 24

E- Mail: k.lukaschewski@immoweb.de

Wir freuen uns über Ihren Anruf und Ihren Besuch unserer Internetseite [www.immoweb.de](http://www.immoweb.de)

Die Erstellung eines Energieausweises wurde beauftragt und dieses Exposé wird umgehend nach Fertigstellung des Energieausweises überarbeitet. Der Ausweis wird Ihnen spätestens bei einer Besichtigung übergeben.

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  
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](mailto:info@immoweb.de)

## Preise

Kaufpreis: **359.000,00 EUR**  
(Außen)-Courtage: **3,57% inkl. Mwst**

Provisionspflicht: **Ja**  
Mehrwertsteuersatz (%): **19,00 %**

## Zustand

Baujahr: **1874**  
Objektalter: **Altbau**

Objektzustand: **Modernisiert**

## Flächen

Wohnfläche (m<sup>2</sup>): **319 m<sup>2</sup>**  
Grundstücksfläche (m<sup>2</sup>): **1.017 m<sup>2</sup>**  
Anzahl der Zimmer: **5**

Nutzfläche (m<sup>2</sup>): **511 m<sup>2</sup>**  
Sonstige Fläche (m<sup>2</sup>): **192 m<sup>2</sup>**  
Anzahl der Stellplätze: **11**

## Ausstattung

Ausstattung: **Standard**  
Boden: **Fliesen, Laminat**  
Befeuерung: **Gasheizung**  
Objekt ist rollstuhlgerecht  
Rolläden vorhanden

die Wohnung ist für eine WG geeignet  
Heizungsart: **Etagenheizung**  
Stellplatz: **freier Platz**  
Objekt: **ist unterkellert**

## Verwaltung

Objekt noch/bereits vermietet: **Ja**  
Gewerbliche Nutzung möglich: **Ja**

Denkmalschutzobjekt: **Nein**

### 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](mailto:info@immoweb.de)