

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 m²**
Wohnfläche: **319 m²**
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
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

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 m² großen Grundstück bietet die Immobilie eine Gesamtfläche von ca. 511 m², verteilt auf vier Wohneinheiten sowie eine Gewerbefläche im Erdgeschoss.

Die Wohnfläche von insgesamt ca. 319 m² gliedert sich in vier gut geschnittene Wohnungen mit Größen von ca. 87 m², 85 m², 84 m² und 64 m². Alle Einheiten sind zuverlässig vermietet und sorgen für kontinuierliche Einnahmen. Die ca. 192 m² 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 Gewerbeinheit 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 m², 85 m², 84 m² und 64 m². 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 m² 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

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

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 (m²): **319 m²**
Grundstücksfläche (m²): **1.017 m²**
Anzahl der Zimmer: **5**

Nutzfläche (m²): **511 m²**
Sonstige Fläche (m²): **192 m²**
Anzahl der Stellplätze: **11**

Ausstattung

Ausstattung: **Standard**
Boden: **Fliesen, Laminat**
Befeuerung: **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



Sie wünschen eine solide Finanzierung Ihrer Immobilie?

Dann nutzen Sie die unabhängigen Finanzierungsberater von **HAUS FINANZ KONTOR**.

Der immoweb - Finanzierungs-TIPP: „VERGLEICHEN SPART BARES GELD!“



**Profitieren Sie durch drei Schritte zu Ihrer Finanzierung,
und das unabhängig von einzelnen Banken!**

- 1** Sie erstellen gemeinsam mit Ihrem persönlichen Berater von **HAUS FINANZ KONTOR** einen maßgeschneiderten Finanzierungsplan ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen.
- 2** Nach sorgfältiger Sichtung und Aufbereitung Ihrer Unterlagen, wird der Finanzierungs-Profi von **HAUS FINANZ KONTOR** Banken ermitteln, die Ihren Wohntraum optimal unterstützen können.
- 3** Nach Vorlage von Vergleichsangeboten mehrerer Banken, entscheiden Sie sich jetzt ganz einfach mit Hilfe Ihres **HAUS FINANZ KONTOR** Beraters, für die Bank, die Sie bei Ihrer Finanzierung begleiten darf.

Weitere Infos unter - www.hausfinanzkontor.de

Nutzen Sie Ihre Chance auf ein Vergleichsangebot.
Testen Sie **HAUS FINANZ KONTOR**.

Ihr persönlicher Finanzierungs-Profi von HAUS FINANZ KONTOR



Oliver-D. Helfrich
Dortmunder Straße 5
44536 Lünen
Tel.: 02306 7834005
o.helfrich@hausfinanzkontor.de