

EXPOSÉ

Doppelt gut: Zweifamilienhaus mit vielen Möglichkeiten



ECKDATEN

Objektart: Zweifamilienhaus
Adresse: 58708 Menden
Baujahr: 1969
Zimmerzahl: 6
Wohnfläche (ca.): 180 m²
Nutzfläche (ca.): 70 m²
Grundstücksfläche (ca.): 593 m²
Garage / Stellplatz: ja
Energieausweis: Bedarfsausweis

Kaufpreis
€ 359.000,-

Kappenstein Immobilien

Dachsleite 13 ° 58730 Fröndenberg/Ruhr ° Tel.: 02373 7571390
info@kappenstein-immobilien.de ° www.kappenstein-immobilien.de

> Zweifamilienhaus
> Menden
> 6 Zimmer

> 180 m² Wohnfläche
> Objektnummer: A917



Objekteckdaten:

Objektart	Zweifamilienhaus
Adresse	58708 Menden
Baujahr	1969
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	180 m ²
Nutzfläche (ca.)	70 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	593 m ²
Kaufpreis	359.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	162,50 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Baujahr	1969
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	4
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Auf einem ca. 593 m² großen Kaufgrundstück präsentiert sich diese Immobilie mit einer Gesamtwohnfläche von etwa 180 m², aufgeteilt in zwei separate Wohneinheiten. Besonders hervorzuheben ist die Freistellung beider Wohnungen zum 01.06.2026, die sowohl Eigentümern als auch Kapitalanlegern interessante Perspektiven eröffnet.

In attraktiver Wohnlage von Menden-Bösperde präsentiert sich dieses großzügige Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie Vollkeller als äußerst vielseitige Immobilie mit hervorragendem Entwicklungspotenzial. Ob zur Eigennutzung, für das komfortable Mehrgenerationenwohnen oder als renditestarke Kapitalanlage – dieses Objekt eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

Die Erdgeschosswohnung verfügt über eine abgeschlossene, gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung, während sich im Obergeschoss eine separate 2-Zimmer-Wohnung befindet.

Ein besonderes Highlight erwartet Sie ebenfalls im Obergeschoss: Ein zusätzlicher, separater Wohnbereich mit ca. 17 m² Wohnfläche, bestehend aus einem Zimmer, einem Flur sowie einem WC. Dieser Bereich eignet sich ideal als Homeoffice, stilvolles Gästezimmer oder als privater Rückzugsort für heranwachsende Kinder und unterstreicht die außergewöhnliche Flexibilität dieser Immobilie.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet großzügige Stauraumflächen. Eine Garage ergänzt das Angebot und gewährleistet komfortables Parken direkt am Haus.

Detaillierte Informationen zur Raumaufteilung entnehmen Sie bitte dem Abschnitt „Ausstattung“.

Diese Immobilie überzeugt durch ihre durchdachte Aufteilung, ihre Flexibilität sowie ihr nachhaltiges Nutzungskonzept und stellt somit eine attraktive Gelegenheit für anspruchsvolle Eigennutzer und Investoren gleichermaßen dar.

Ausstattung:

RAUMAUFTEILUNG

ERDGESCHOSS = 89 m²

3-Zimmer-Wohnung: Wohn-/Esszimmer, Elternzimmer, Kinderzimmer, Küche, Abstellraum, Diele, Flur, Garderobe, Bad, Gäste-WC, Terrasse und Garten

OBERGESCHOSS = 74 m²

2-Zimmer-Wohnung: Wohn-/Esszimmer, Elternzimmer, Küche, Diele, Flur, Bad, Gäste-WC, Balkon

SEPARATES ZIMMER = 16,85 m²

1 Zimmer, Flur, WC

DACHGESCHOSS = etwa 35 m²

Voll ausgebauter Dachboden (baurechtlich Nutzfläche) ideal als Hobbyraum, Atelier oder Spielzimmer nutzbar; helle Wohlfühlatmosphäre durch Dachflächenfenster / Giebelfenster; gedämmtes Dach. 1 Duschbad.

KELLER

Heizungsraum, Öltanks, Hobbyraum, 2 Kellerräume, Flur, WC, Wasch/Trockenraum, Außentreppe

AUßENBEREICH

Freisitz, Terrasse, Garten, Vorgarten

1 Garage

1 Stellplatz davor

Lagebeschreibung:

Das Haus befindet sich in einer gefragten und ruhigen Wohnlage im nordwestlichen Mendener Ortsteil Bösperde.

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Menden
- > 6 Zimmer

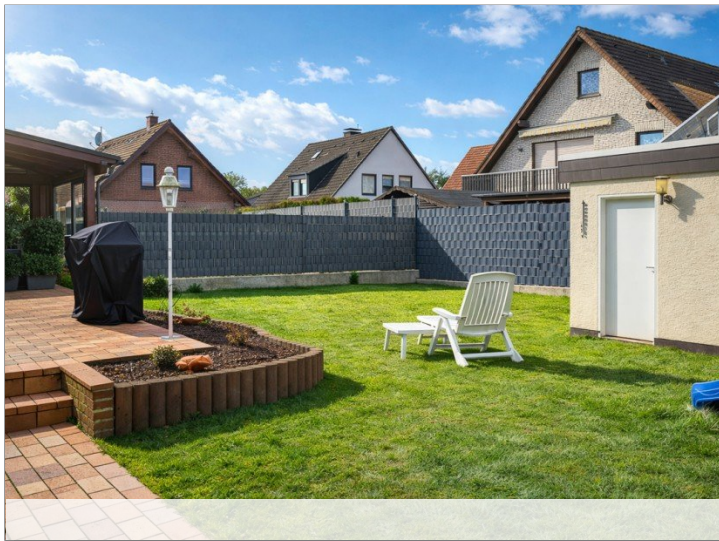
- > 180 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: A917



Bösperde zeichnet sich durch seine perfekte Kombination aus ländlicher Nähe und ausgezeichneter Infrastruktur aus. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte und Kindergärten, sind in wenigen Minuten erreichbar. Die umliegenden Wald- und Feldwege bieten zudem ideale Möglichkeiten zur Naherholung und für sportliche Aktivitäten.

Die Verkehrsanbindung ist optimal: Der örtliche Bahnhof (Bösperde) ermöglicht eine schnelle Anbindung an das regionale Schienennetz. Gleichzeitig sind die überregionalen Verkehrswege (Anbindung an die B233 und B515) schnell erreicht, was eine hervorragende Erreichbarkeit der umliegenden Städte wie Iserlohn, Hemer oder Fröndenberg gewährleistet.

Objektbilder:



Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Menden
- > 6 Zimmer

- > 180 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: A917



Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Menden
- > 6 Zimmer

- > 180 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: A917

