

EXPOSÉ

Echthausen: Vermietete 2-Zimmer-Wohnung mit Westbalkon



ECKDATEN

Objektart: Wohnung
Adresse: 58739 Wickede-Echthausen
Baujahr: 1981
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 56 m²
Nutzfläche (ca.): 10 m²
Hausgeld (ca.): 150,- €
Etage: 1
Balkon / Terrasse: ja

Kaufpreis
€ 88.000,-

Kappenstein Immobilien

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

> Wohnung

> Wickede-Echthausen

> 2 Zimmer

> 56 m² Wohnfläche

> Objektnummer: AMK129



Objekteckdaten:

Objektart	Wohnung
Adresse	58739 Wickede-Echthausen
Baujahr	1981
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	56 m²
Nutzfläche (ca.)	10 m²
Kaufpreis	88.000,- €
Hausgeld (ca.)	150,- €
Etage	1
Balkon / Terrasse	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Elektro
Endenergiebedarf	114,70 kWh / (m²*a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1981
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Befuerung	Elektro
Zustand	gepflegt
Provision für Käufer	3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Nicht die Größe einer Immobilie entscheidet über ihre Qualität als Kapitalanlage, sondern das Gesamtpaket. Eine langfristige Vermietung, eine überschaubare Eigentümergemeinschaft und ein gepflegtes Wohnumfeld machen diese Eigentumswohnung im Wickeder Ortsteil Echthausen zu einem interessanten Angebot für Kapitalanleger.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1981 mit insgesamt nur sechs Wohneinheiten.

Auf rund 56 m² Wohnfläche bietet sie einen gut durchdachten Grundriss. Mittelpunkt ist das großzügige Wohnzimmer mit Zugang zum Westbalkon. Hinzu kommen ein Schlafzimmer, eine separate Küche, ein innenliegendes Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum. Ein eigener Kellerraum bietet zusätzliche Abstellfläche.

Wohnbereich, Flur und Küche sind pflegeleicht gefliest, im Schlafzimmer

ist Teppichboden verlegt.

Hinter dem Haus befinden sich gemeinschaftlich nutzbare Stellplätze, die nach Verfügbarkeit genutzt werden können.

Positiv hervorzuheben ist auch der laufende Werterhalt der Wohnanlage. Im Jahr 2024 wurden sämtliche Fenster sowie die Hauseingangstür erneuert. Zum 31.12.2025 belief sich die Instandhaltungsrücklage auf 39.671,67 €.

Eine solide vermietete Wohnung in kleiner Eigentümergemeinschaft, kompakt und überschaubar mit guten Voraussetzungen für eine langfristige Kapitalanlage.

Ausstattung:

- Baujahr: 1981
- 1. Obergeschoss
- Wohnfläche: ca. 56 m²
- 2 Zimmer
- 1 Schlafzimmer
- Westbalkon
- Separate Küche
- Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Fußbodenheizung
- Glasfaseranschluss im Haus
- Eigener Kellerraum
- Gemeinschaftlich nutzbare Parkfläche
- Fliesen in Wohnbereich, Flur und Küche
- Fenster und Hauseingangstür 2024 erneuert
- Seit 2008 durchgehend störungsfrei vermietet
- Monatliche Kaltmiete: 350 €
- Jahresnettokaltmiete: 4.200 €
- Hausgeld: 150 € monatlich
- Instandhaltungsrücklage (31.12.2025): 39.671,67 €
- Heizungsart: Strom-Mix

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Sackgasse im Ortsteil Echthausen der Gemeinde Wickede (Ruhr). Das gepflegte Wohnumfeld ist geprägt von überwiegend wohnwirtschaftlicher Bebauung und bietet eine angenehme Wohnatmosphäre. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgungseinrichtungen sind in kurzer Zeit erreichbar.

Die Nähe zur Ruhr sowie zu den umliegenden Rad- und Wanderwegen sorgt zusätzlich für einen hohen Freizeitwert und macht den Standort sowohl für Mieter als auch für Kapitalanleger langfristig attraktiv.

Sonstiges:

Einige der gezeigten Bilder wurden mithilfe künstlicher Intelligenz erstellt.

Eckdaten

> Wohnung

> Wickede-Echthausen

> 2 Zimmer

> 56 m² Wohnfläche

> Objektnummer: AMK129



Sie zeigen beispielhafte Nutzungsmöglichkeiten und dienen der besseren Vorstellung des Objekts und können von der tatsächlichen Ausführung, Ausstattung oder Möblierung der Immobilie abweichen. Maßgeblich sind ausschließlich die Objektbeschreibung und eine Besichtigung vor Ort.

Objektbilder:



Küche



Schlafzimmer



Badezimmer



Wohnzimmer

Eckdaten

> Wohnung

> Wicked-Echthausen

> 2 Zimmer

> 56 m² Wohnfläche

> Objektnummer: AMK129



Ansprechpartner:



Michael Lehmann

Telefon: 02373-7571390

E-Mail: info@kappenstein-immobilien.de

Firmendaten:

MARION KAPPENSTEIN IMMOBILIEN

Inh. Marion Kappenstein
Dachsleite 13

58730 Fröndenberg / Ruhr

Tel.: 02373 7571390

E-Mail: info@kappenstein-immobilien.de

Internet: www.kappenstein-immobilien.de

Inhaberin:

Marion Kappenstein

Registergericht: kein Eintrag

Registernummer: kein Eintrag

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 170071202

Erlaubnis nach § 34c der GewO erteilt durch: Ordnungsamt des
 Kreises Unna, Friedrich-Ebert-Str.17, 59425 Unna Tel.: +49 (0) 2303
 / 27-0

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO: Ordnungsamt des Kreises
Unna, Friedrich-Ebert-Str.17, 59425 Unna Tel.: +49 (0) 2303 / 27-0

Ihre Notizen: