

EXPOSÉ

Ein Haus mit Geschichte, gewachsen mit den Ansprüchen seiner Bewohner.



ECKDATEN

Objektart: Zweifamilienhaus

Adresse: 58739 Wickede

Baujahr: 1936

Zimmerzahl: 10

Wohnfläche (ca.): 180 m²

Nutzfläche (ca.): 80 m²

Grundstücksfläche (ca.): 1.084 m²

Garage / Stellplatz: ja

Energieausweis: Bedarfsausweis

Kaufpreis
€ 310.000,-

Kappenstein Immobilien

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

> Zweifamilienhaus

> Wickede

> 10 Zimmer

> 180 m² Wohnfläche

> Objektnummer: A900



Objekteckdaten:

Objektart	Zweifamilienhaus
Adresse	58739 Wickede
Baujahr	1936
Zimmerzahl	10
Wohnfläche (ca.)	180 m ²
Nutzfläche (ca.)	80 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	1.084 m ²
Kaufpreis	310.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	272,50 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	nein
Energieausweis Baujahr	1936
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Provision für Käufer	3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus blickt auf eine lange und interessante Entwicklung zurück. Sein Ursprung reicht bis ins Jahr 1936 zurück, als das Wohnhaus als Einfamilienhaus errichtet wurde. Im Laufe der Jahrzehnte wurde die Immobilie kontinuierlich erweitert und den Bedürfnissen der jeweiligen Eigentümer angepasst: 1961 entstand ein großzügiger Anbau mit Keller- und Erdgeschoss, der 1981 durch eine Aufstockung ergänzt wurde. Im Jahr 1997 erfolgte schließlich eine umfassende Modernisierung und der Umbau zu einem komfortablen Zweifamilienhaus.

Das voll unterkellerte Gebäude wurde in solider Massivbauweise errichtet. Einzelne Bereiche wurden im Zuge späterer Umbauten in moderner Trockenbauweise ergänzt. Das klassische Satteldach ist mit langlebigen Betondachsteinen eingedeckt, während die Garage über ein bituminös abgedichtetes Flachdach verfügt. Die weiß verputzten Fassaden verleihen dem Haus ein gepflegtes Erscheinungsbild, während der sichtbare Sockel aus historischem Grundsandsteinmauerwerk den ursprünglichen Charakter des Hauses eindrucksvoll unterstreicht. Zur Ausstattung gehören isolierverglaste Kunststofffenster mit Rollläden sowie zwei neuwertige Hauseingangstüren. Die Erdgeschosswohnung bietet einen besonders komfortablen Zugang: Neben dem Haupteingang ist sie auch über einen Wintergarten erreichbar, der über eine außenliegende Stahltreppe mit Plattformlift erschlossen wird. Die

Dachgeschosswohnung besitzt einen separaten Zugang und bietet über eine Bodeneinschubtreppe zusätzlichen Stauraum im Spitzboden. So verbindet diese Immobilie auf gelungene Weise den Charme eines gewachsenen Wohnhauses mit den Vorzügen einer funktionalen Zweifamilienhauslösung – ideal für Mehrgenerationenwohnen, die Kombination von Eigennutzung und Vermietung oder als attraktive Kapitalanlage.

Ausstattung:

Das Zweifamilienhaus präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten Zustand und bietet eine interessante Kombination aus sofort nutzbarer Wohnfläche und individuellem Gestaltungspotenzial.

Die Dachgeschosswohnung befindet sich in einem guten Pflegezustand und ist bereits seit 1997 zuverlässig vermietet. In den vergangenen Jahren wurden hier verschiedene Modernisierungen vorgenommen. So wurden 2023 die Balkontür erneuert, bereits 2012 die nördlich gelegenen Fenster durch moderne 3-fach-verglaste Kunststofffenster ersetzt und etwa 2022 neue Innentüren eingebaut. Diese Maßnahmen unterstreichen den laufenden Werterhalt der Wohnung.

Die Erdgeschosswohnung steht derzeit leer und bietet damit ideale Voraussetzungen für Eigennutzer oder eine Neuvermietung nach eigenen Vorstellungen. In einzelnen Räumen besteht ein altersbedingter Modernisierungsbedarf bei den Boden- und Wandbelägen. Das im Kellergeschoss befindliche Badezimmer entspricht nicht mehr dem heutigen Zeitgeschmack und bietet Potenzial für eine zeitgemäße Neugestaltung.

So verbindet diese Immobilie eine solide Basis mit der Möglichkeit, durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen zusätzlichen Wohnkomfort und nachhaltigen Mehrwert zu schaffen.

Lagebeschreibung:

58739 Wickede/Ruhr

Eckdaten

- > 180 m² Wohnfläche
> Objektnummer: A900

**Firmendaten:**

Telefon: 02373-7571390
E-Mail: info@kappenstein-immobilien.de

Inh. Marion Kappenstein
Dachsleite 13

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: