MARION KAPPENSTEIN
IMMOBILIEN

EXPOSÉ

Oben vermietet, unten voller Möglichkeiten - Ihr Zuhause mit Mieteinnahmen

ECKDATEN

Objektart: Zweifamilienhaus
Adresse: 58739 Wickede
Baujahr: 1936
Zimmerzahl: 8
Wohnfläche (ca.): 180 m²
Nutzfläche (ca.): 80 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.084 m²
Garage / Stellplatz: ja
Energieausweis: Bedarfsausweis

Kaufpreis € 310.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Wickede
> 8 Zimmer
> 180 m² Wohnfläche
> Objektnummer: A892

Objekteckdaten:

Objektart	Zweifamilienhaus
Adresse	58739 Wickede
Baujahr	1936
Zimmerzahl	8
Wohnfläche (ca.)	180 m²
Nutzfläche (ca.)	80 m²
Grundstücksfläche (ca.)	1.084 m²
Kaufpreis	310.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	285,40 kWh / (m²*a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	nein
Energieausweis Baujahr	1936
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Provision für Käufer	3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Einziehen, eigene Wohnideen verwirklichen und gleichzeitig von bestehenden Mieteinnahmen profitieren! Dieses Zweifamilienhaus verbindet individuelle Gestaltungsmöglichkeiten mit einer seit Jahrzehnten vermieteten Wohneinheit – ideal für Eigennutzer und Kapitalanleger.

Im Erdgeschoss wartet Ihre Chance: Die derzeit leer stehende Wohnung bietet Raum für eigene Wohnträume oder eine Neuvermietung. Modernisierungsbedarf besteht insbesondere bei einzelnen Boden- und Wandbelägen sowie dem Tageslichtbad mit Badewanne im Kellergeschoss. Im Erdgeschoss befindet sich ein Duschbad mit barrierefreier Dusche. Ein Wintergarten mit zusätzlichem Zugang über eine Außentreppe samt Plattformlift ergänzt das Angebot.

Im Dachgeschoss sind die Mieteinnahmen bereits Realität! Die Wohnung ist seit 1997 zuverlässig vermietet. Die Mieter möchten nach eigener Aussage weiterhin dort wohnen bleiben. Auch hier wurde investiert: 2012 wurden die Nordfenster durch dreifach verglaste Kunststofffenster ersetzt, etwa 2022 neue Innentüren eingebaut und 2023 die Balkontür erneuert.

Ein Haus mit Geschichte und Entwicklungspotenzial: Ursprünglich 1936 erbaut, wurde die Immobilie 1961 erweitert, 1981 aufgestockt und 1997 zum Zweifamilienhaus umgebaut und modernisiert.

Weitere Pluspunkte: vollständige Unterkellerung, Garage, Kunststofffenster mit Rollläden, zwei neuwertige Hauseingangstüren und separate Zugänge zu beiden Wohnungen.

Ob Eigennutzung mit Mieteinnahmen oder Vermietung beider Einheiten – hier entscheiden Sie, wie Sie Ihre Zukunft gestalten!

Entdecken Sie bei einer persönlichen Besichtigung, welches Potenzial in dieser Immobilie steckt. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ausstattung:

- Zweifamilienhaus mit zwei separat zugänglichen Wohneinheiten
- Erdgeschosswohnung derzeit leer stehend – ideal zur Eigennutzung oder Neuvermietung nach Renovierung
- Dachgeschosswohnung seit 1997 zuverlässig vermietet
- Bestehendes Mietverhältnis mit Wunsch der Mieter nach Fortsetzung
- Wintergarten im Erdgeschoss
- Zusätzlicher Zugang über Außentreppe mit Plattformlift
- Duschbad mit barrierefreier Dusche im Erdgeschoss
- Zusätzliches Tageslichtbad mit Badewanne im Kellergeschoss
- Vollständig unterkellertes Gebäude
- Garage vorhanden
- Kunststofffenster mit Rollläden
- Dreifach verglaste Kunststofffenster auf der Nordseite der Dachgeschosswohnung (2012)
- Erneuerte Innentüren in der Dachgeschosswohnung (ca. 2022)
- Neue Balkontür in der Dachgeschosswohnung (2023)
- Erweiterung 1961 und Aufstockung 1981
- Umbau und Modernisierung zum Zweifamilienhaus 1997
- Individuelles Modernisierungs- und Gestaltungspotenzial in der Erdgeschosswohnung

Lagebeschreibung:

58739 Wickede/Ruhr

Sonstiges:

Überlegen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie ist es von großer Bedeutung, den Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch Marion Kappenstein einschätzen. Unser bundesweites Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Hinweis nach dem Geldwäschegesetz - eine Information vom Immobilienmakler Wickede/Ruhr, Kappenstein Immobilien.
Als Immobilienmakler ist MARION KAPPENSTEIN IMMOBILIEN nach dem Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Wickede
> 8 Zimmer
> 180 m² Wohnfläche
> Objektnummer: A892

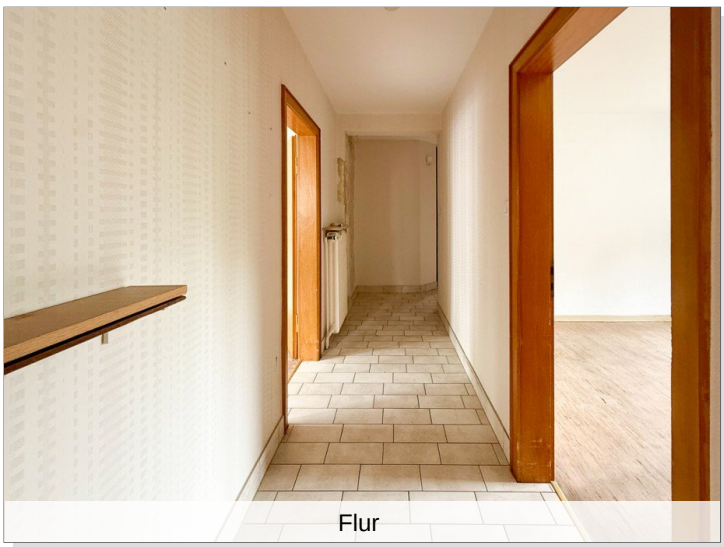
und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises oder Reisepasses festhalten, sofern Sie als natürliche Person handeln. Dies erfolgt beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass wir als Makler die Kopien bzw. Nachweisunterlagen fünf Jahre aufbewahren müssen.

Haftungshinweis – eine Information vom Immobilienmakler Wickede/Ruhr, Kappenstein Immobilien:
Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Informationen, Unterlagen, Pläne usw. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir nicht. Es obliegt Ihnen als Mieter oder Käufer, die erhaltenen Informationen und Angaben auf Richtigkeit zu überprüfen. Alle unsere Angebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf bzw. zwischenzeitlicher Vermietung.

Objektbilder:

Eingang/ Erdgeschoss

Gartenansicht



Flur

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

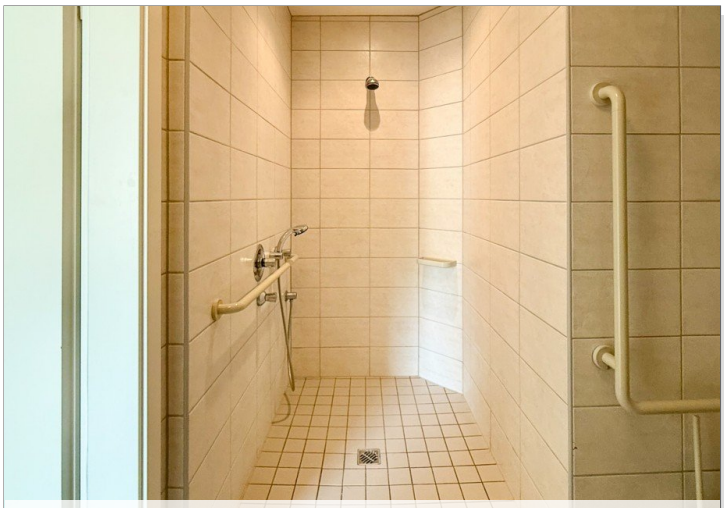
Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Wickede
> 8 Zimmer
> 180 m² Wohnfläche
> Objektnummer: A892

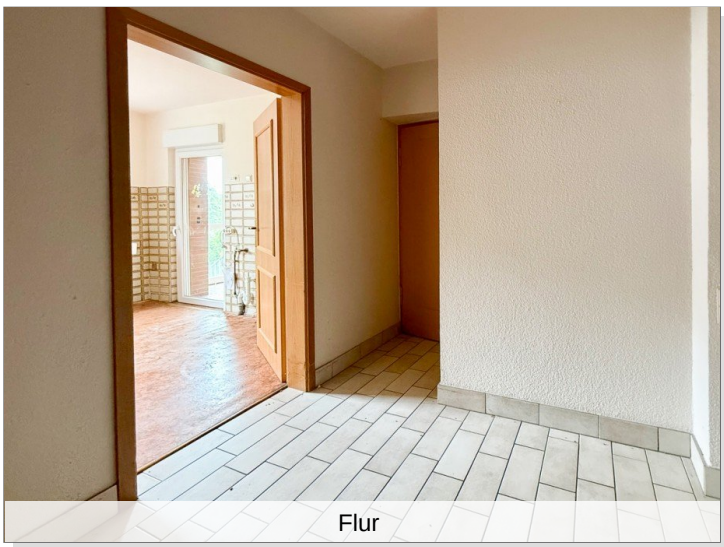
Schlafzimmer

Küche mit Zugang zum Wintergarten

Schlafzimmer



Barrierefreie Dusche



Flur

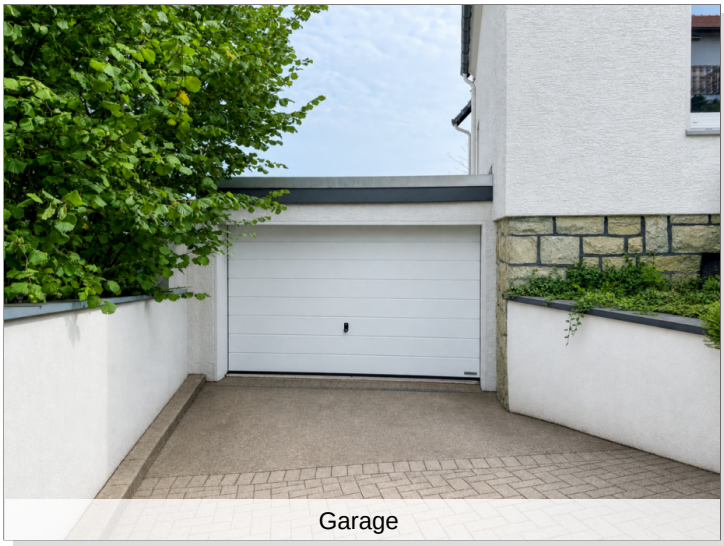
Gartenansicht

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Wickede
> 8 Zimmer
> 180 m² Wohnfläche
> Objektnummer: A892



Garage

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Wickede
> 8 Zimmer
> 180 m² Wohnfläche
> Objektnummer: A892

Ansprechpartner:

Marion Kappenstein

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:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026