

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,-**

> Zweifamilienhaus

> Wickede

> 8 Zimmer

> 180 m² Wohnfläche

> Objektnummer: A900



Objekteckdaten:

Objektart	Zweifamilienhaus
Adresse	58739 Wickede
Baujahr	1936
Zimmerzahl	8
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	285,40 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:

Selbst wohnen, eigene Ideen verwirklichen und gleichzeitig Mieteinnahmen erzielen? Dieses Zweifamilienhaus macht's möglich!

Die Erdgeschosswohnung wartet auf neue Eigentümer mit frischen Ideen und Lust auf Veränderung. Hier besteht Renovierungsbedarf – aber auch die Chance, sich ein Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Ein Wintergarten mit zusätzlichem Zugang über eine Außentreppe mit Plattformlift gehört ebenfalls dazu.

Und oben? Da läuft die Miete bereits! Die Dachgeschosswohnung ist vermietet und die Mieter möchten nach eigener Aussage auch weiterhin dort wohnen bleiben. Eine interessante Kombination aus Eigennutzung und regelmäßigen Mieteinnahmen.

Das ursprünglich 1936 errichtete Haus wurde 1961 erweitert, 1981 aufgestockt und 1997 zum Zweifamilienhaus umgebaut und modernisiert. Es ist vollständig unterkellert und verfügt über eine Garage, Kunststofffenster mit Rollläden sowie zwei neuwertige Hauseingangstüren. Beide Wohnungen besitzen separate Zugänge.

Unser Fazit: Kein Haus von der Stange, sondern eine Immobilie mit Potenzial! Unten gestalten Sie Ihre Zukunft, oben unterstützt die Miete

Ihre Finanzierung.

Neugierig? Dann schauen Sie sich die Möglichkeiten bei einer Besichtigung selbst an!

Ausstattung:

Das Zweifamilienhaus bietet eine interessante Kombination aus einer langjährig vermieteten Wohneinheit und einer derzeit leer stehenden Wohnung, die vielfältige Möglichkeiten für die zukünftige Nutzung und individuelle Gestaltung eröffnet.

Die Dachgeschosswohnung ist bereits seit 1997 zuverlässig vermietet. Im Laufe der vergangenen Jahre wurden hier verschiedene Modernisierungen vorgenommen. So wurde 2023 die Balkontür erneuert, bereits 2012 wurden die nach Norden ausgerichteten Fenster durch 3-fach-verglaste Kunststofffenster ersetzt und etwa 2022 neue Innentüren eingebaut.

Die Erdgeschosswohnung steht derzeit leer und bietet damit flexible Möglichkeiten für eine Eigennutzung oder Neuvermietung. Zur Ausstattung gehört ein Duschbad im Erdgeschoss mit barrierefreier Dusche. Ergänzend befindet sich im Kellergeschoss ein Tageslichtbad mit Badewanne. Die Ausstattung der Wohnung entspricht in Teilen nicht mehr dem heutigen Standard und bietet Gelegenheit, die Räumlichkeiten nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und neu zu gestalten. Dies betrifft insbesondere einzelne Boden- und Wandbeläge sowie das Badezimmer im Kellergeschoss.

Damit bietet die Immobilie eine gute Ausgangsbasis für Käufer, die vorhandene Strukturen nutzen und zugleich eigene Vorstellungen bei der weiteren Gestaltung und Modernisierung verwirklichen möchten.

Lagebeschreibung:

58739 Wickede/Ruhr

Objektbilder:

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Wickede
- > 8 Zimmer

- > 180 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: A900



Flur



Eingang/ Erdgeschoss



Schlafzimmer



Eingang/ Erdgeschoss

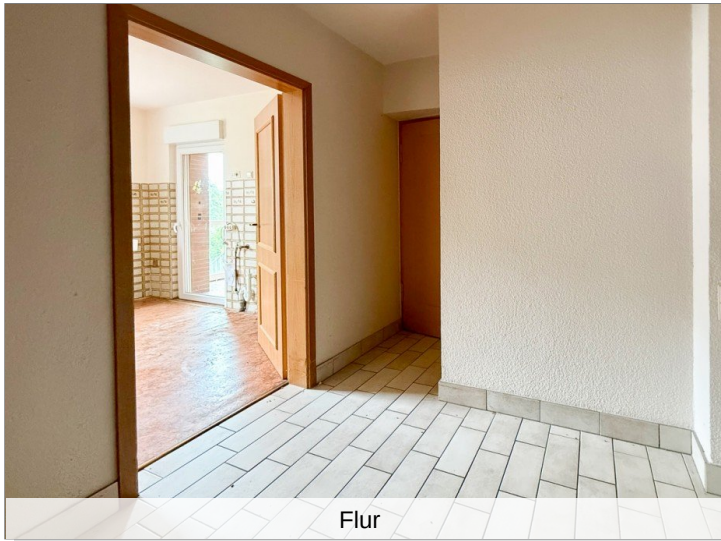


Schlafzimmer

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Wickede
- > 8 Zimmer

- > 180 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: A900



Flur



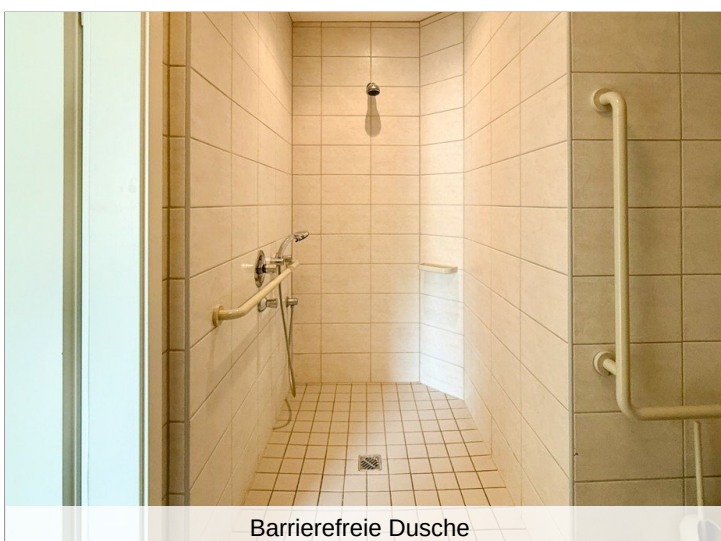
Gartenansicht



Küche mit Zugang zum Wintergarten



Garage



Barrierefreie Dusche

Eckdaten

- > 180 m² Wohnfläche
> Objektnummer: A900



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: