

EXPOSÉ

Vermietetes Zweifamilienhaus - Ihre Kapitalanlage mit Perspektive



ECKDATEN

Objektart: Zweifamilienhaus
Adresse: 58706 Menden
Baujahr: 1961
Zimmerzahl: 6
Wohnfläche (ca.): 165 m²
Nutzfläche (ca.): 60 m²
Grundstücksfläche (ca.): 650 m²
Garage / Stellplatz: ja
Energieausweis: Bedarfsausweis

Kaufpreis
€ 298.000,-

Kappenstein Immobilien

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

> Zweifamilienhaus
> Menden
> 6 Zimmer

> 165 m² Wohnfläche
> Objektnummer: A895



Objekteckdaten:

Objektart	Zweifamilienhaus
Adresse	58706 Menden
Baujahr	1961
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	165 m ²
Nutzfläche (ca.)	60 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	650 m ²
Kaufpreis	298.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	289 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	nein
Energieausweis Baujahr	1961
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Voll vermietet
Provision für Käufer	3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Dieses freistehende Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1961 verbindet eine überschaubare Objektgröße mit bereits bestehenden Mieteinnahmen und bietet damit interessante Voraussetzungen für Kapitalanleger, die Wert auf eine langfristig ausgerichtete Immobilieninvestition legen.

Beide Wohneinheiten sind bereits vermietet. Die Wohnung im Dachgeschoss ist seit 2013 vermietet, das Mietverhältnis der Erdgeschosswohnung besteht seit 2022. Die derzeitige Jahresnettokaltmiete beträgt 10.584 Euro. Für den Erwerber bedeutet dies: Die Immobilie wird mit bestehenden Mietverhältnissen und laufenden Mieteinnahmen übernommen – ein wichtiger Aspekt sowohl für die eigene Investitionsplanung als auch für die Betrachtung im Rahmen einer Finanzierung.

Auf dem ca. 650 m² großen Grundstück ohne Erbpacht steht das massiv errichtete Zweifamilienhaus mit insgesamt ca. 165 m² Wohnfläche. Die Wohnfläche verteilt sich auf zwei separate Wohneinheiten im Erdgeschoss und im ausgebauten Dachgeschoss. Insgesamt stehen sechs Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, zur Verfügung.

Beide Wohnungen verfügen über einen eigenen Außenbereich: Zur Erdgeschosswohnung gehört eine großzügige Terrasse, während die Dachgeschosswohnung durch einen eigenen Balkon ergänzt wird. Diese Ausstattungsmerkmale erhöhen die Wohnqualität und unterstützen zugleich die nachhaltige Vermietbarkeit der beiden Einheiten.

Ein weiterer Vorteil aus Anlegersicht ist die klare und überschaubare Struktur des Hauses. Mit lediglich zwei Wohneinheiten bleibt der Verwaltungsaufwand vergleichsweise gut kalkulierbar. Der Vollkeller schafft zusätzliche Nutz- und Abstellflächen für die Bewohner. Eine Garage ergänzt das Immobilienangebot.

Ausstattung:

In den vergangenen Jahren wurden bereits verschiedene Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen. Gleichzeitig bietet das Gebäude weiteres Potenzial für schrittweise Investitionen und eine langfristige Weiterentwicklung. Maßnahmen können – abhängig von der individuellen Investitionsstrategie – sukzessive geplant und umgesetzt werden.

Damit bietet die Immobilie eine interessante Kombination aus bestehenden Mieteinnahmen, zwei bereits vermieteten Wohneinheiten, eigenem Grundstück, solider Massivbauweise und weiterem Entwicklungspotenzial. Gerade für Käufer, die eine überschaubare Wohnimmobilie als langfristigen Baustein ihres Vermögensaufbaus suchen, eröffnet sich hier eine interessante Gelegenheit.

Die Eckdaten auf einen Blick

- Baujahr 1961
- massive Bauweise
- freistehendes Zweifamilienhaus
- ca. 165 m² Wohnfläche
- 2 separate Wohneinheiten
- beide Wohneinheiten vermietet
- 6 Zimmer
- davon 4 Schlafzimmer
- Terrasse im Erdgeschoss
- Balkon im Dachgeschoss
- ca. 650 m² Grundstück
- keine Erbpacht
- Jahresnettokaltmiete: 10.584 Euro
- Mietverhältnis Dachgeschoss seit 2013
- Mietverhältnis Erdgeschoss seit 2022
- Vollkeller

- > Zweifamilienhaus
- > Menden
- > 6 Zimmer

- > 165 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: A895



- Garage
- bereits durchgeführte Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen
- weiteres Entwicklungspotenzial

Lagebeschreibung:

Innenstadtnah wohnen in Menden

Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen Wohnlage von Menden und verbindet ein angenehmes Wohnumfeld mit den Vorzügen einer guten städtischen Infrastruktur.

Die Mendener Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsangeboten, gastronomischen Einrichtungen und weiteren Angeboten des täglichen Lebens ist gut erreichbar. Auch Supermärkte, medizinische Versorgung, Kindergärten und Schulen befinden sich im näheren Umfeld beziehungsweise sind in kurzer Zeit erreichbar.

Für Familien bietet der Standort ebenfalls gute Voraussetzungen. Verschiedene Schulformen und Betreuungseinrichtungen stehen im Stadtgebiet zur Verfügung und ergänzen die vorhandene Infrastruktur.

Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht kurze Wege innerhalb Mendens sowie eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden. Damit ist die Lage auch für Berufspendler interessant.

Insgesamt überzeugt der Standort durch die gelungene Verbindung aus stadtnaher Wohnlage, guter Infrastruktur und einem gewachsenen Wohnumfeld. Diese Standortqualitäten sprechen sowohl Eigennutzer als auch Mieter an und bilden damit auch für Kapitalanleger eine interessante Grundlage für eine langfristige Vermietbarkeit.

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 Menden, Kappenstein Immobilien.

Als Immobilienmakler ist MARION KAPPENSTEIN IMMOBILIEN nach dem Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen 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 Handelsregistrauszugs, 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 Menden, 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:



Helles Wohnzimmer



Gemütliches Esszimmer

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Menden
- > 6 Zimmer

- > 165 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: A895



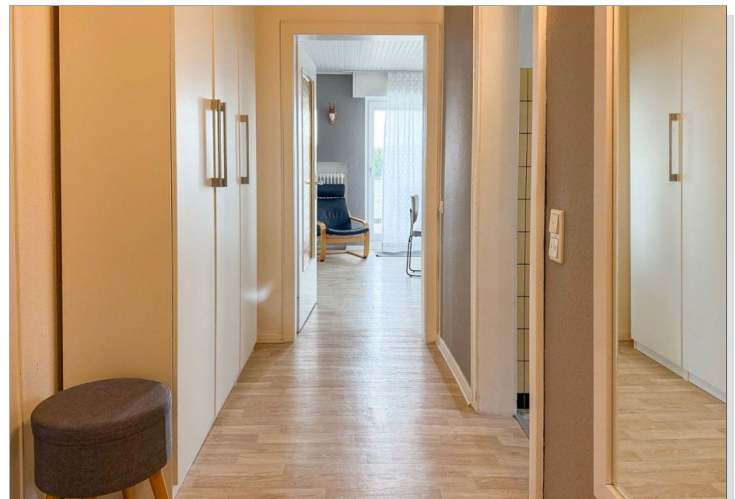
Wohnzimmer



Küche



Schlafzimmer



Dachgeschoss: Diele



Tageslicht-Wannenbad



Küche

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Menden
- > 6 Zimmer

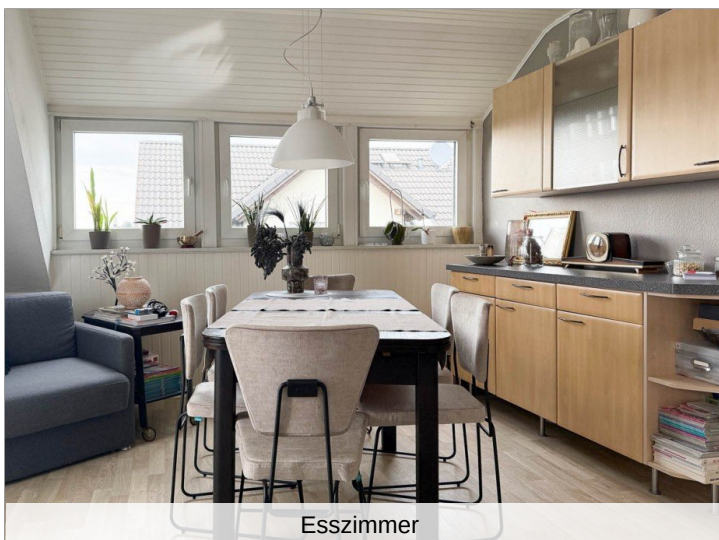
- > 165 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: A895



Tageslicht-Wannenbad



Balkonblick ins grüne Gartenparadies



Esszimmer



Balkonsicht in den Garten



Wohnbereich



Garten

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Menden
- > 6 Zimmer

- > 165 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: A895



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: