

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Altena

### Modernisiertes Zweifamilienhaus mit separaten Eingängen



Objekt-Nr. OM-456474

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **170.000 €**

Ansprechpartner:  
Julia Makarewicz

58762 Altena  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1909	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	225,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	8,00	Heizung	Etagenheizung
Wohnfläche	190,00 m <sup>2</sup>		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Zweifamilienhaus in Altena mit ca. 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zusätzlichem Ausbaupotenzial im Dachboden.

Beide Wohneinheiten verfügen über separate Eingänge, was zusätzlichen Komfort bietet und die Immobilie besonders attraktiv für Eigennutzer sowie Kapitalanleger macht.

Die Immobilie wurde im Jahr 2026 in wesentlichen Bereichen modernisiert. Das Haus verfügt über eine neue Gasheizung, erneuerte Wasserleitungen, modernisierte Bodenbeläge sowie renovierte Wände und Decken. Zusätzlich wurde ein Badezimmer vollständig saniert und mit neuer Sanitärtechnik sowie moderner Dusche ausgestattet.

Die Immobilie eignet sich nicht nur als klassisches Eigenheim, sondern insbesondere auch als interessante Kapitalanlage mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Durch die Aufteilung in zwei Wohneinheiten bietet das Haus die Möglichkeit, eine Wohnung selbst zu nutzen und die zweite dauerhaft zu vermieten. Dadurch können laufende Finanzierungskosten teilweise durch Mieteinnahmen aufgefangen und steuerliche Vorteile einer vermieteten Immobilie genutzt werden.

Ebenso eignet sich das Objekt als vollständige Kapitalanlage zur Vermietung beider Wohneinheiten. Besonders für Käufer, die langfristig Vermögen aufbauen oder Wohnkosten strategisch optimieren möchten, bietet die Immobilie ein attraktives Konzept aus Eigennutzung, Vermietung und zusätzlichem Entwicklungspotenzial.

Eine der Wohneinheiten ist derzeit bereits vermietet und erzielt laufende Mieteinnahmen.

Besonders attraktiv ist zudem der große, derzeit nicht ausgebaute Dachboden mit zusätzlicher Ausbaureserve. Leitungen zur möglichen Erweiterung der Heizungsanlage wurden bereits vorbereitet.

Das Haus bietet insgesamt vielseitige Perspektiven – sowohl für Familien als auch für Kapitalanleger und Investoren.

## Ausstattung

**Fußboden:**  
Parkett

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Altena in gut erreichbarer Lage mit schneller Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Auch die umliegenden Städte und Verkehrsverbindungen sind gut erreichbar. Die Lage eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter und macht die Immobilie zusätzlich attraktiv als Kapitalanlage.

Durch die Kombination aus Wohnmöglichkeit und Vermietungspotenzial bietet der Standort eine interessante Perspektive für Käufer, die Wohnen, Vermögensaufbau und langfristige Investition miteinander verbinden möchten.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	332,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

