

Exposé

Zweifamilienhaus in Ennepetal

Schiefer-Haus mit Gewerbe, verm & freie Wohnung + Garten



Objekt-Nr. **OM-294076**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **510.000 €**

Ansprechpartner:
Burkhard Zohlhöfer

Lindenstr. 19
58256 Ennepetal
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	750,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	400,00 m ²	Garagen	3
Nutzfläche	80,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Immobilie ist ein sehr besonderes Stück; Erste Unterlagen im Bauamt Ennepetal von 1912 (noch in Sütterlin), aber kein Denkmalschutz! Das Haus ist mehrfach umgebaut worden, alle Baumaßnahmen dokumentiert

Erdgeschoss:

Im Erdgeschoss ist eine ca 185 qm grosse Gewerbefläche, genutzt als ein in Voerde etabliertes, gut gehendes Reisebüro, kleines Cafe, Zeitschriften- und Schreibwarenhandel. Die Nutzfläche zum Ladengeschäft (Lager) beträgt ca. 40 qm

1. OG: Auf dem 1. OG, d.h. oberhalb des Ladengeschäfts befinden sich 2 Wohnungen: 3-Zimmer-Wohnung 90 qm und 3,5-Zimmer-Wohnung 120 qm, jeweils mit einer Treppe in das 2. OG, in dem charmant schräge Wohnräume liegen und der Zugang zum grossen Dachboden. Die 90 qm-Wohnung ist vermietet, sehr gepflegt und gewartet, die 120 qm Wohnung ist leer und wird zZ überarbeitet (Boden neu, Wände neu); zu beiden Wohnungen gehören noch ca. 12 qm große Kellerräume, Die 120 qm Wohnung steht nach der Überarbeitung vermutlich zum 1./15. Juli 2024 zur Vermietung frei. Zu beiden Wohnung gehören noch je ca. 12 qm Kellerräume + insgesamt ca 30 qm Dachboden

Garten:

Zum Gebäude gehört auch ein sehr charmanter Garten, sehr gepflegt, eine kleine Oase der Ruhe (siehe Bilder), Größe ca. 500 qm

Garagen:

Zu dem Gebäude gehören auch 3 Garage, Baujahr ca 1972, aber gut in Takt und in täglicher Nutzung. Der Garagenvorplatz ist vor wenigen Jahren komplett neu verlegt worden

Aktuelle Mieteinnahmen:

Ca 2.900 EUR/Monat (incl. frei werdender Wohnung); Mieteinnahmen für frei Wohnung frei gestaltbar (+150 EUR realistisch), Gewerbemieter hat noch bis 2025 Mietsicherheit

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche

Lage

Die Immobilie befindet sich in an einer verkehrsberuhigten Straße in Ennepetal, in unmittelbarer Nähe fährt ein Bus, es gibt sehr nah einen Turnverein, eine Gärtnerei, Restaurants, Bäckereien, Ärzte und Restaurants

Vom Standort der Immobilie zum HBF der folgenden Städte ist es nicht weit...

- * Hagen HBF: 11 km
- * Wuppertal HBF: 28 km
- * Remscheid HBF: 28 km
- * Bochum HBF: 40 km
- * Dortmund HBF: 44 km
- * Solingen HBF: 44 km
- * Düsseldorf HBF: 57 km

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	163,60 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Rückseite des Gebäudes

Exposé - Galerie



Garagen & Garteneingang



Blick in den Garten

Exposé - Galerie



Genutzte Gewerbefläche 1/2



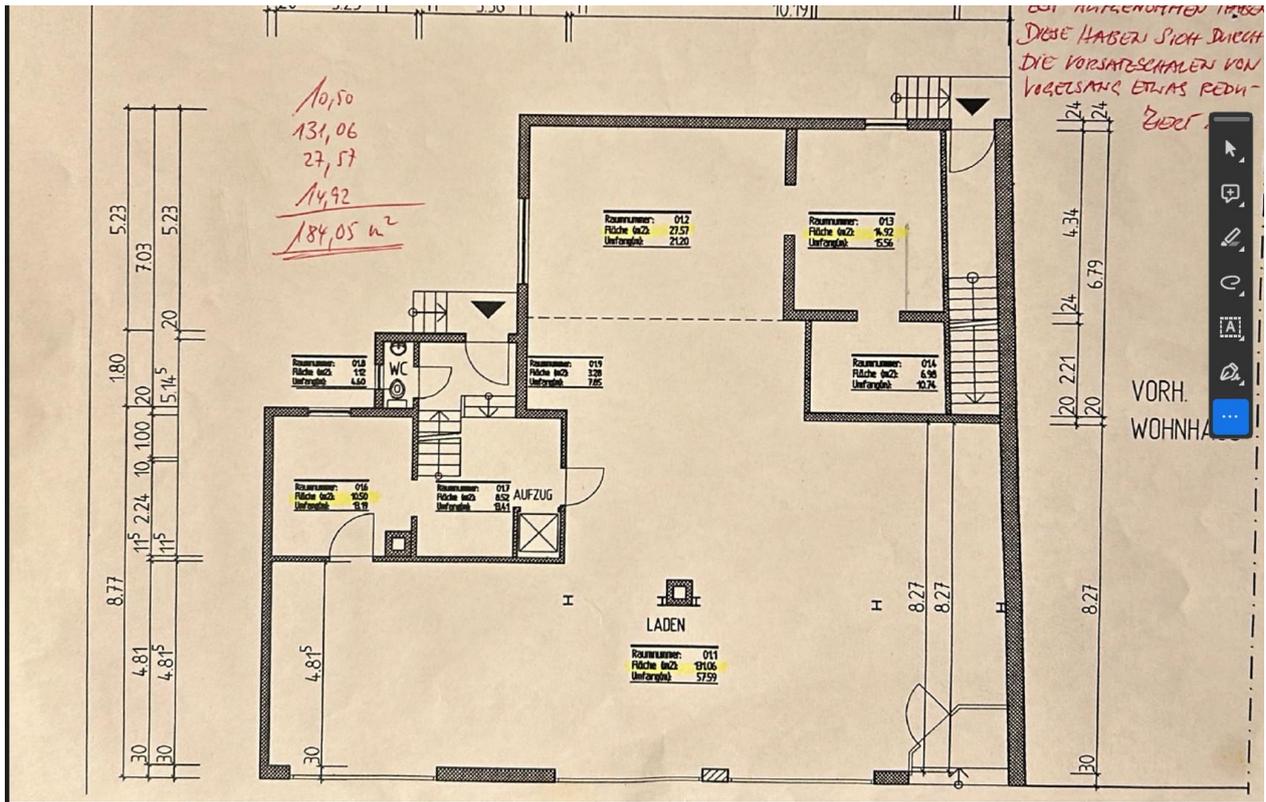
Genutzte Gewerbefläche 2/2

Exposé - Galerie

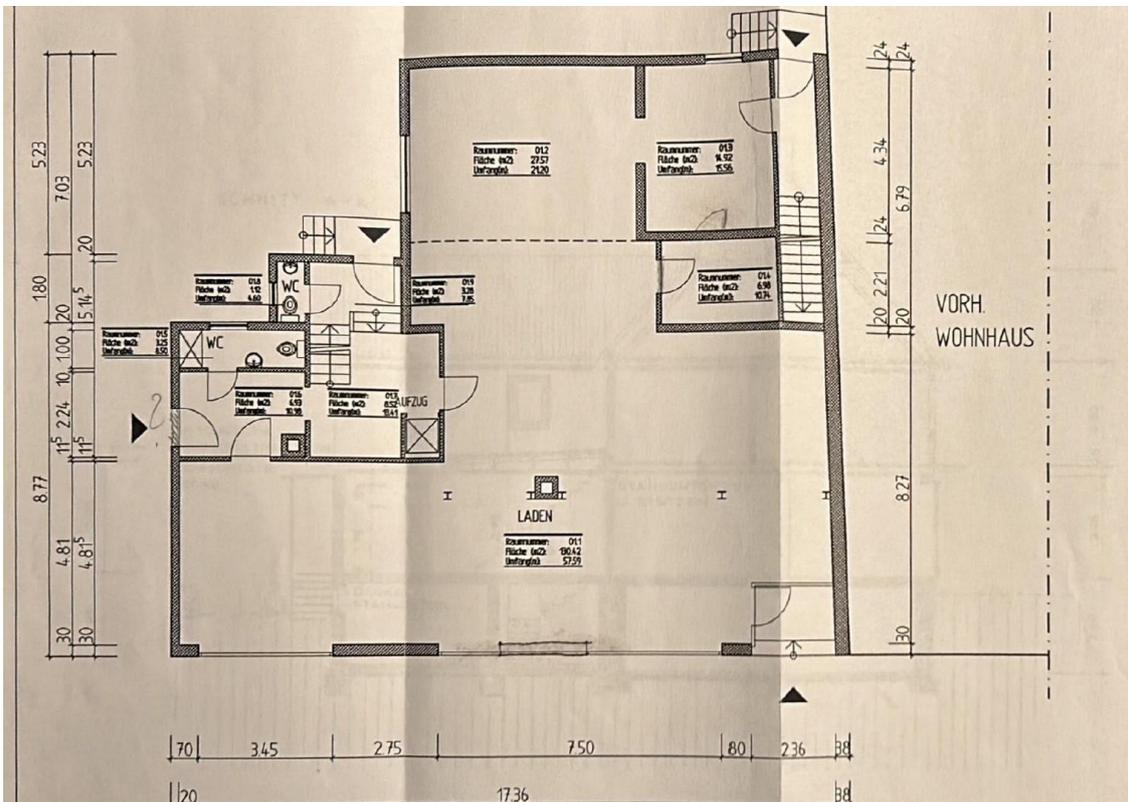


Vermietete Wohnung

Exposé - Grundrisse

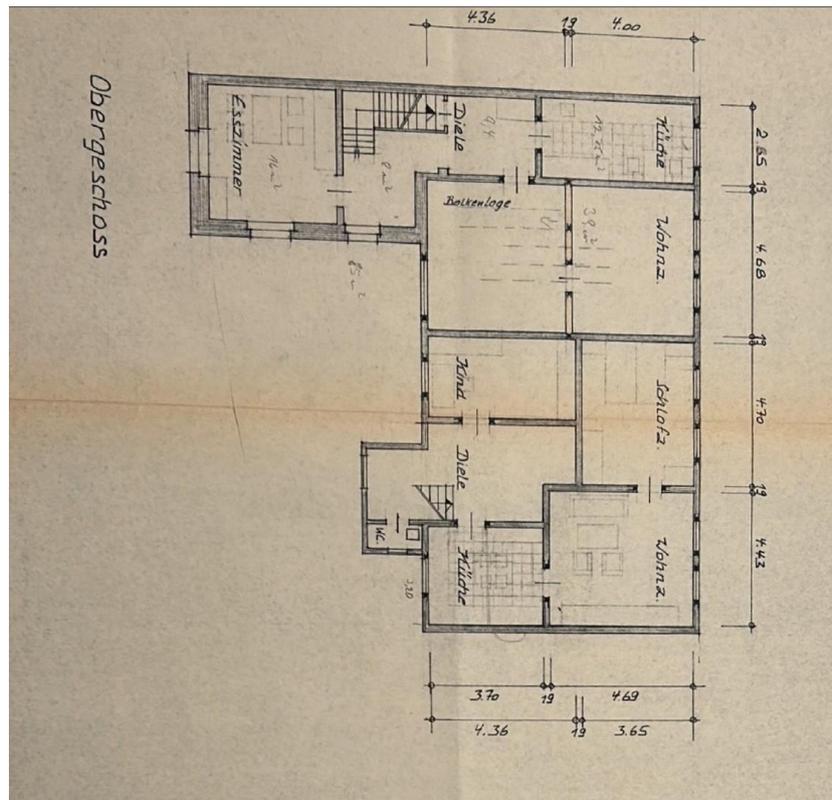


Orig. zu jedem Umbau verf.



Orig. zu jedem Umbau verf.

Exposé - Grundrisse



Orig. zu jedem Umbau verf.