

Exposé

Zweifamilienhaus in Altena, Altroggenrahmede

Modernisiertes Zweifamilienhaus - Ideal als Mehrgenerationenhaus oder Kapitalanlage bei Lüdenschheid



Objekt-Nr. **OM-325759**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **239.000 €**

58762 Altena, Altroggenrahmede
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1907	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	920,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	11,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	300,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	330,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Stetig modernisiertes Zweifamilienhaus an der Grenze Altena-Lüdenscheid – ideal als Mehrgenerationenhaus oder Kapitalanlage!

Mit ca. 300 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei separate Wohneinheiten, und einem großzügigen Grundstück von ca. 920 m² bietet diese Immobilie vielfältige Möglichkeiten. Sie verbindet naturnahe Ruhe mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung, inkl. schneller Erreichbarkeit der umliegenden Städte und den wichtigen Anbindungsstraßen der A45.

Highlights:

Wohnfläche: Ca. 300 m² mit 11 Zimmern, zwei Eingängen und flexibler Nutzungsmöglichkeit.

Grundstück: Ca. 920 m², großzügig angelegter, terrassierter Garten mit zwei Aufenthaltsbereichen.

Besonderheit: Separates Gartenhaus über zwei Etagen (je ca. 18 m²), nutzbar als Werkstatt oder Partyraum, mit 5000-Liter-Wasserauffangbecken zur Gartenbewässerung.

Ausstattung: Moderne Gas-Brennwertheizung (2017), renoviertes Bad (barrierefrei), hochwertiger Bodenbelag, massive Holzelemente.

Parkmöglichkeiten: Garage, drei Stellplätze und weitere Optionen in der Umgebung.

Technik: Glasfaseranschluss für schnelles Internet.

Die Immobilie wurde kontinuierlich modernisiert, darunter Dach und Fassade (2008) sowie Fenster mit Isolierverglasung. Besonders attraktiv ist eine der beiden Wohneinheiten, die mit einem neuen Bad und barrierefreier Gestaltung überzeugt.

Ob als großzügiges Mehrgenerationenhaus oder lukrative Kapitalanlage – dieses Haus bietet Raum für Ihre Ideen in einer idealen Lage zwischen Altena und Lüdenscheid.

Detaillierte Raumaufteilung

Erdgeschoss:

- 1. Wohneinheit: ca. 62 m² mit Wohnzimmer, Küche (inkl. Einbauküche), Bad mit Dusche, gepflasterter Terrasse (47 m²) und privatem Gartenteil
- 2. Wohneinheit: ca. 78 m² mit Wohn-/Esszimmer, Küche (inkl. Einbauküche), Gäste-WC, Bad mit Dusche und Wanne, Terrasse (32 m²), Zugang zur Garage

Obergeschoss:

- 1. Wohneinheit: ca. 88 m² mit 3 Schlafzimmern (eins mit Balkon), Durchgangszimmer und 2 Bädern
- 2. Wohneinheit: ca. 40 m² mit 2 Schlafzimmern

Dachgeschoss:

- 1. Wohneinheit: ca. 11 m² ausgebaut, nutzbar als Schlafzimmer oder Kinderzimmer
- 2. Wohneinheit: ca. 20 m² gedämmt, aktuell als Lagerraum genutzt

Technische Details und Ausstattung

- Materialien: Hochwertige Böden aus Feinsteinzeug, Fliesen, Laminat, Vinyl und Teppich
- Holzelemente: Massive Holztreppe, Geländer und Einbauteile in Massivholz
- Heizung: Moderne Gas-Brennwertheizung (2017), Warmwasseraufbereitung integriert
- Modernisierungen:

- o Dach (2008 erneuert, inkl. Dämmung)
- o Fassade (2008 neu gestaltet)
- o Badezimmer (2017)
- o Fenster: Aluminium-Isolierverglasung, teilweise neue Kunststofffenster
- o Glasfaseranschluss (2023)

Perfekt für Ihre nachhaltige Energieversorgung

Das Dach dieses Hauses wurde 2008 modernisiert und mit beschichteten Pfannen sowie einer Dämmung ausgestattet. Dank seiner optimalen Ausrichtung und Neigung bietet es hervorragende Voraussetzungen für die Installation einer Photovoltaik- und/oder Solaranlage.

Die Gegebenheiten ermöglichen eine effiziente Strom- / Warmwassererzeugung, was in Kombination mit einer Infrarotheizung eine kostengünstige und umweltfreundliche Energieversorgung schafft. Der Großzügige Heizungskeller, bietet ebenfalls auch die Möglichkeit zur Einbindung einer Heizungs- / Warmwasseraufbereitung aus erneuerbaren Energien. Nutzen Sie diese Immobilie, um von steigenden Energiepreisen unabhängig zu werden und gleichzeitig einen Beitrag zur Nachhaltigkeit zu leisten.

Ausstattung

Energieeffizienz und Besondere Vorteile

- Energieausweis: Vorhanden, Kategorie E-F
- Maklerfrei: Keine Makler- oder Verkäufergebühren

Besichtigung

Das Objekt ist sofort bezugsfähig und kann nach Rücksprache mit Einbauküchen oder möbliert übergeben werden. Besichtigungen sind jederzeit möglich.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Ihr neues Zuhause liegt in einer ruhigen Anlieger-Sackgasse, ideal für Familien mit Kindern. Gleichzeitig bietet es eine verkehrsgünstige Anbindung zwischen Lüdenscheid, Altena und Wiblingwerde. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in der Nähe, ebenso wie der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr (5 Gehminuten).

Freizeitmöglichkeiten: Die Fuelbecker-Talsperre, das Tiergehege Mesekendahl und der Lüdenscheider Vogelberg sind nur einen Steinwurf entfernt.

Entfernungen:

- Kindergarten: 0,8 km
- Grundschule: 3,9 km
- Gymnasium: 6,8 km
- Autobahn Nord: 4,3 km

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	179,83 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Frontansicht

Exposé - Galerie

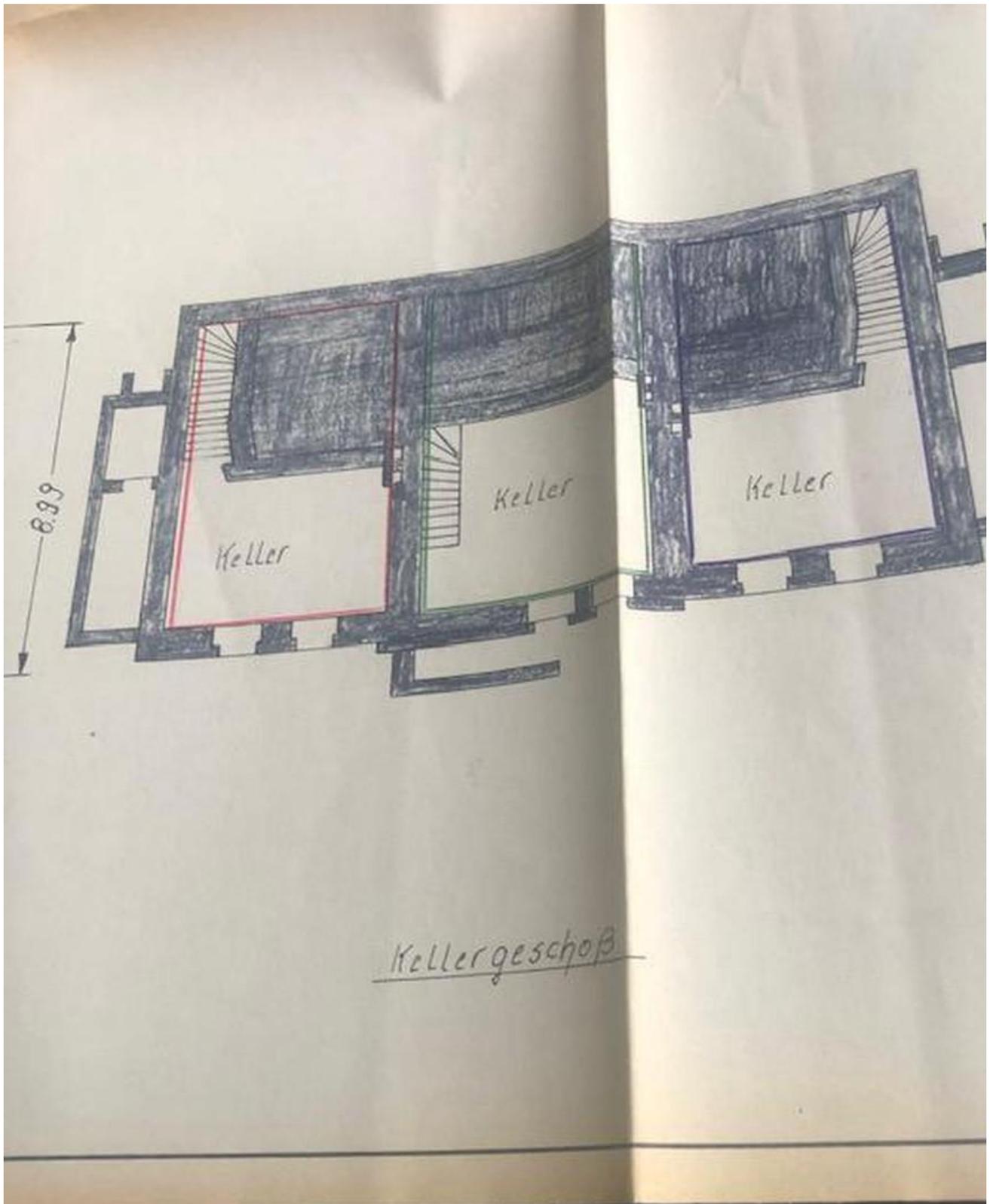


Seitenansicht mit Gartenhaus



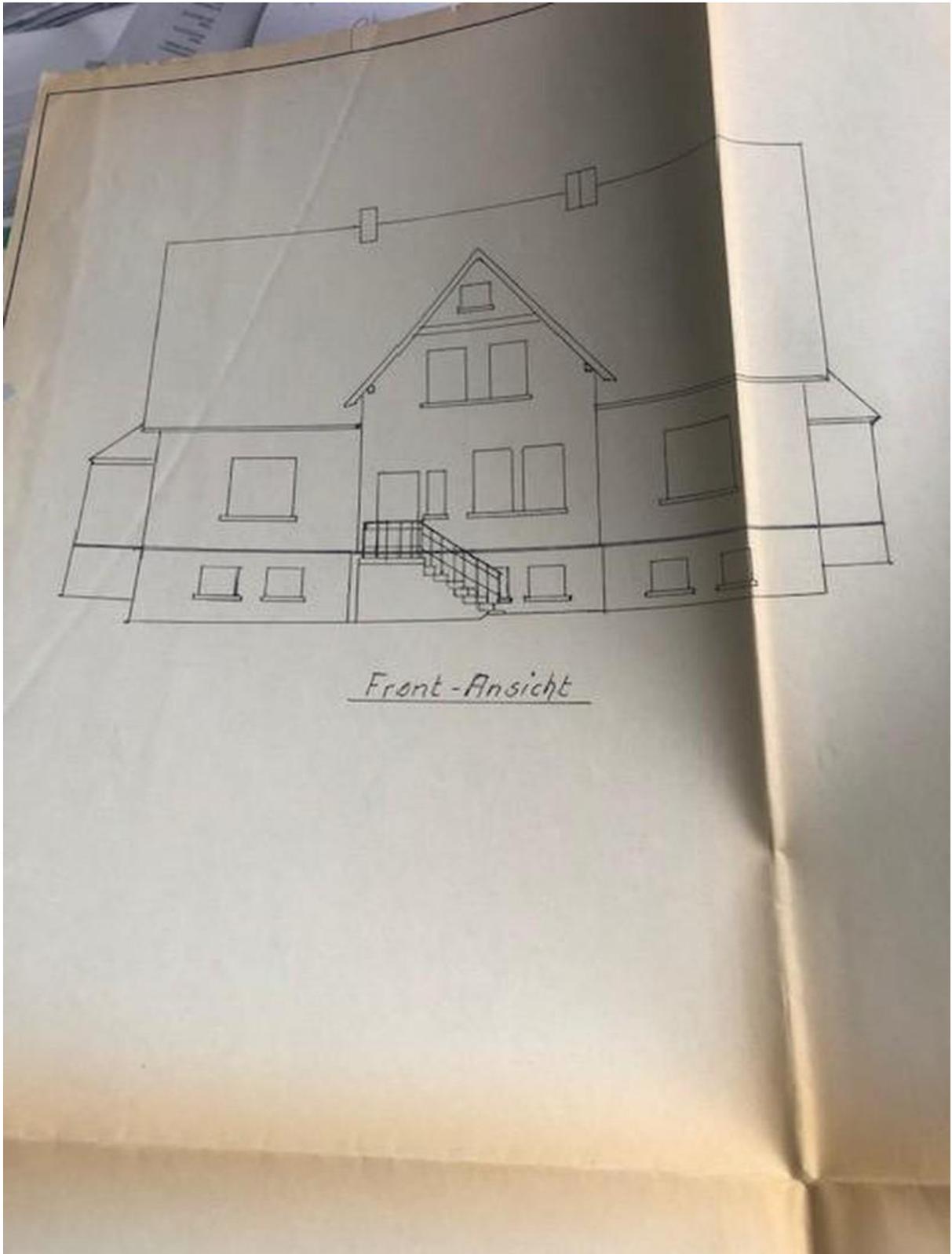
Rückansicht aus dem Garten

Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss

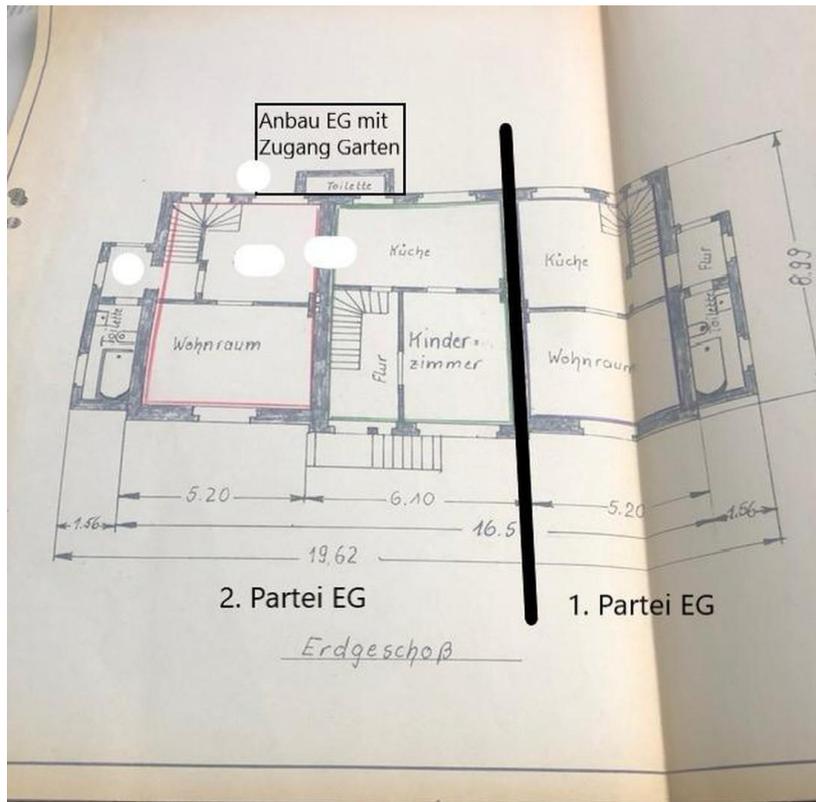
Exposé - Grundrisse



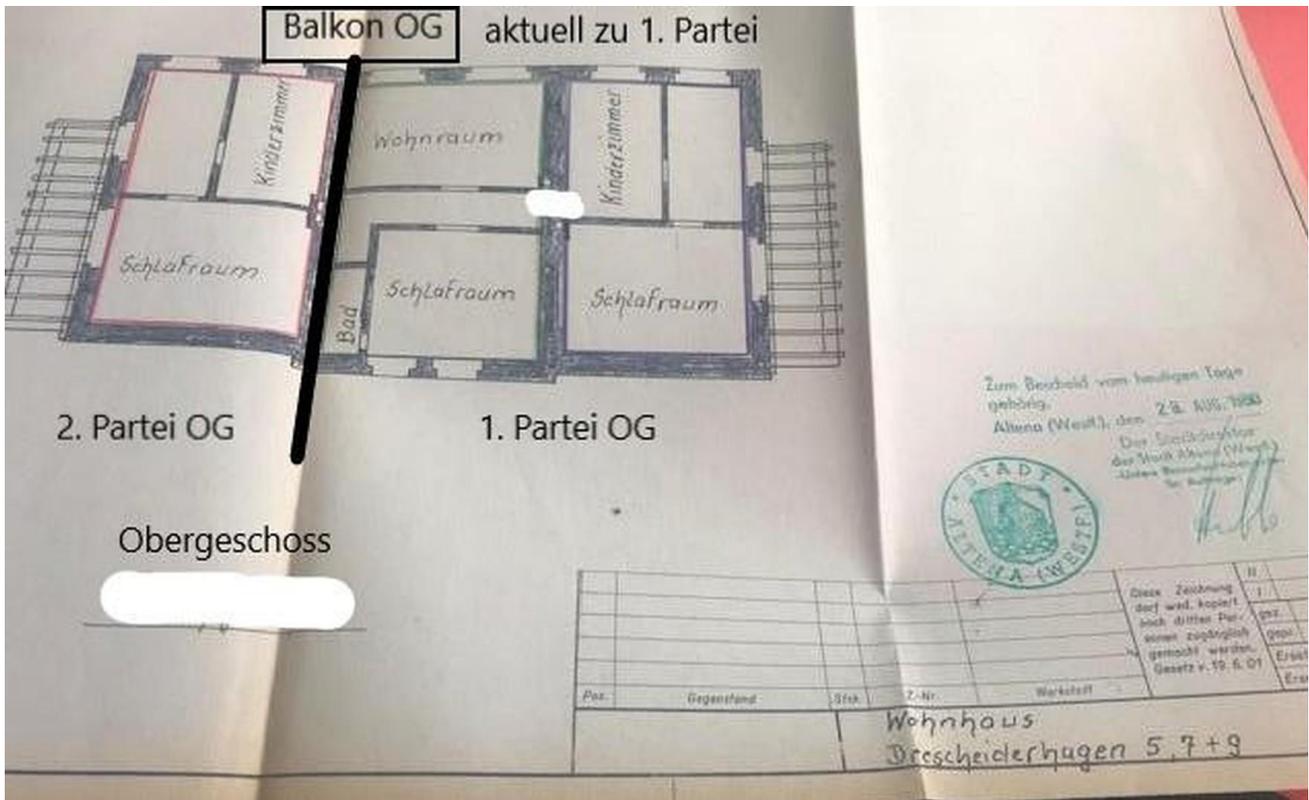
Front-Ansicht

Frontansicht

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss