

Großzügiges Wohnhaus im Sauerland mit 6 Einheiten & herrlicher
Aussicht – flexibel nutzbar!

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	289.000 €



Objektbeschreibung

Diese vielseitige Immobilie im Hallenberger Ortsteil vereint großzügiges Wohnen, flexible Nutzung und solides Entwicklungspotenzial. Das gepflegte Mehrfamilienhaus mit insgesamt 6 Wohneinheiten kann sowohl klassisch vermietet als auch komplett oder teilweise selbst genutzt werden – ideal für Familien, Mehrgenerationenkonzepte oder Käufer mit langfristigen Plänen. Die bereits zusammengelegte, großzügige Wohneinheit bietet beste Voraussetzungen für ein komfortables Zuhause mit viel Platz und attraktiven Außenbereichen. Gleichzeitig ermöglicht die bestehende Aufteilung weiterhin eine Nutzung als Kapitalanlage. Die ruhige, naturnahe Lage im Sauerland mit hohem Freizeitwert macht das Objekt zusätzlich interessant – sowohl für Eigennutzer als auch für Vermietungsmodelle.

Das im Jahr 1971 in traditioneller Massivbauweise errichtete Mehrfamilienhaus umfasst insgesamt sechs Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 324 m². Die Wohnungen verteilen sich auf drei Etagen und sind bequem über ein innenliegendes Treppenhaus erreichbar.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	324 m ²
Zimmer	15
Balkone	1
Baujahr	1971
Zustand des Objektes	Gepflegt
Alt-/Neubau	Altbau
Verfügbar ab	sofort



28,60 m² große 2-Zimmer-Wohnungen, jeweils mit integrierter Küche und einem Duschbad mit WC. Ergänzend stehen gegenüberliegend Abstellräume sowie ein Wirtschafts- und Hobbyraum zur Verfügung. Das Obergeschoss bietet ein besonderes Highlight: Hier wurden zwei separate Wohneinheiten zu einer ca. 149 m² großzügigen 5 Zimmer-Wohnung zusammengelegt, die sich dank des offenen Wohnkonzepts perfekt für Familien eignet. Die Einheit verfügt über zwei attraktive Außenbereiche: Von der Küche aus gelangen Sie direkt auf eine großzügige Dachterrasse – ideal für entspannte Stunden im Freien. Zusätzlich bietet das große Wohn- und Esszimmer Zugang zu einem überdachten Balkon, von dem aus Sie eine herrliche Aussicht auf die umliegende Natur genießen können. Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere ca. 59 m² große Wohnungen, die jeweils über drei Zimmer, eine Küche und ein Badezimmer verfügen. Beide Einheiten bieten zudem einen direkten Zugang zur Loggia, die zum Entspannen einlädt und einen schönen Blick auf die Umgebung ermöglicht.

Ausstattung

Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Unterkellert	Ja



Zusätzlich sorgt eine Solathermie-Anlage auf der Dachfläche für die umweltfreundliche Warmwasseraufbereitung. Seit 2014 wurden sukzessive alle Fenster erneuert, überwiegend neue Bodenbeläge verlegt und diverse Malerarbeiten durchgeführt. Zudem erhielt der Balkone neue Stahlstützen zur Stabilisierung. Das Objekt wurde insgesamt gut instandgehalten und wird vollständig möbliert übergeben, sodass eine sofortige Nutzung oder Vermietung möglich ist.

Auf dem ca. 856 m² großen Grundstück befindet sich seitlich am Gebäude eine großzügige Garage mit Platz für zwei PKWs, die ebenfalls über den großen Hobbyraum zugänglich ist. Zusätzlich gibt es vor dem Haus mehrere Stellplätze, die für Bewohner und Gäste ausreichend Parkmöglichkeiten bieten. Fazit: Diese Immobilie überzeugt durch ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ob zur Eigennutzung, als renditestarke Kapitalanlage oder als Mehrgenerationenhaus. Dank der bereits erfolgten Teilung nach §8 WEG ist eine flexible und rechtssichere Aufteilung gegeben.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	24.11.2035
Endenergiebedarf	229.8
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	25.11.2025
Energieeffizienzklasse	G
Primärenergieträger	Gas



Wenn Ihr Kaufinteresse geweckt ist und Sie mehr über das Angebot erfahren möchten, senden wir Ihnen gerne das Exposé mit weiteren Informationen zu. Aber wie immer gilt: Die schönste Beschreibung ersetzt nicht Ihren Besuch vor Ort. Deshalb freuen wir uns sehr auf Ihren Anruf. Besichtigungen sind nach Absprache möglich.



Lage



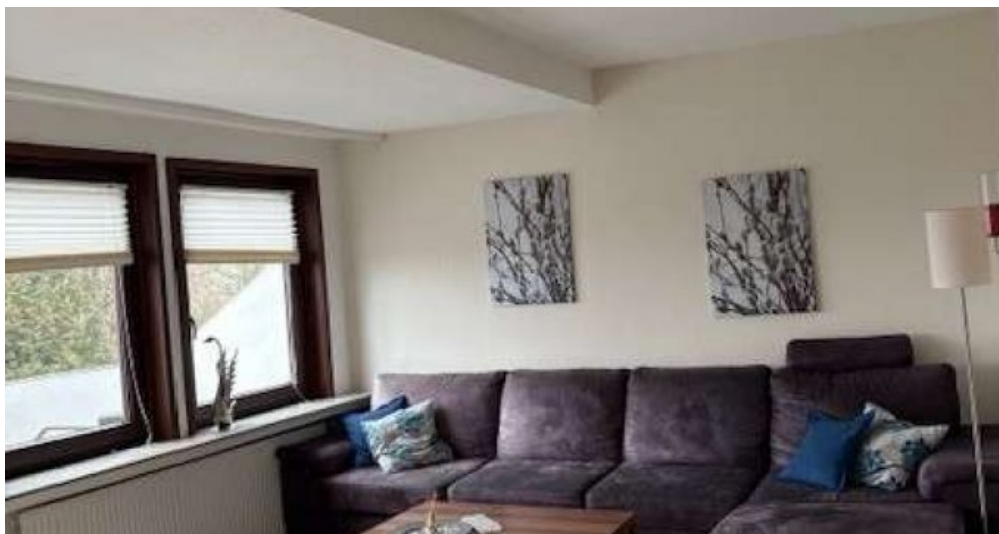
Ausstattung



Sonstiges

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir aus datenschutzrechtlichen Gründen Informationen zu unseren Objekten nur erteilen können, wenn Sie bei Ihren Anfragen Ihre vollständige Postanschrift, E-Mail und Telefonnummer angeben. Wir sind unseren Auftraggebern zu Diskretion verpflichtet und es handelt sich bei den Informationen zu der Immobilie um sensible Daten. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

PS: Wenn Sie den Verkauf Ihrer Immobilie in Erwägung ziehen, bieten wir Ihnen gerne eine unverbindliche Beratung und eine kostenfreie Marktwertermittlung an. Kontaktieren Sie uns – wir beraten Sie kompetent und persönlich..



Anbieter

Immobilien Maria Lange
Immighäuser Straße 5
34516 Vöhl-Thalitter

E-Mail maria.lange@immobilienlange.de