



IMMOBILIEN

Haus

**Solide Kapitalanlage mit
Entwicklungspotenzial -
Teilvermietetes Zweifamilienhaus
in guter, zentraler Wohnlage von
Hamm (Sieg)!**

Objekt-Nr.:

20014-AK-W-4496

Haus zum Kauf

in 57577 Hamm/Sieg





Details

Preise	Kaufpreis	205.000 €
	Mieteinnahmen (Soll)	10.440 €
	Mieteinnahmen (Ist)	3.600 €
	Käuferprovision	3,57 % inkl. 19 % MwSt.
Informationen	verfügbar ab	nach Vereinbarung
	Vermietet	✓
Flächen	Wohnfläche	ca. 166 m²
	Zimmer	6
	Grundstücksfläche	ca. 1.043 m²
	vermietbare Fläche	ca. 166 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1968
	Zustand	teil/vollrenovierungsbe dürftig
	Bauweise	Massiv
	Dachform	Satteldach
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Etagen	1
	Balkone	1
Ausstattung	Boden	Fliesen, Kunststoff



Beschreibung

Diese Immobilie bietet eine hervorragende Gelegenheit für Kapitalanleger. Das Zweifamilienhaus ist bereits teilweise vermietet: Im Erdgeschoss befindet sich eine vermietete Wohneinheit (KM 300,-/mtl.) mit einem langjährigen (seit 35 Jahren) und zuverlässigen Mieter – ein solides Fundament für regelmäßige und zuverlässige Mieteinnahmen. Die Wohnung im Dachgeschoss steht derzeit leer und weist noch Fertigstellungsbedarf in allen Räumen auf. Nach entsprechender Renovierung lässt sich auch diese Einheit problemlos vermieten. In den wichtigsten Bereichen wurde bereits teilweise modernisiert: Die Dachdämmung, die Elektro-Unterverteilung (Wohnung DG) sowie die Öl-Zentralheizung wurden erneuert – ein großer Vorteil hinsichtlich energetischer Standards und zukünftiger Investitionen. Bei vollständiger Vermietung und marktgerechter Anpassung der Mieten ist eine Jahresnettokaltmiete von ca. 10.440 € (zzgl. Garage) realistisch erzielbar. Das großzügige Wiesengrundstück rundet das Angebot ab und kann den Mietern zur Nutzung und Pflege überlassen werden – ideal für Gartenliebhaber oder Familien mit Kindern. Die genaue Aufteilung der Immobilie entnehmen Sie bitte unserem ausführlichen Exposé.

Ausstattung

- sep. Stromzähler - Zentralheizung Öl (2020) - Holzfenster, isolierverglast mit manuellen Rollläden - Neue Dachdämmung - Speichertreppe erneuert - 4 Stellplätze - Balkon (Wohnung EG)

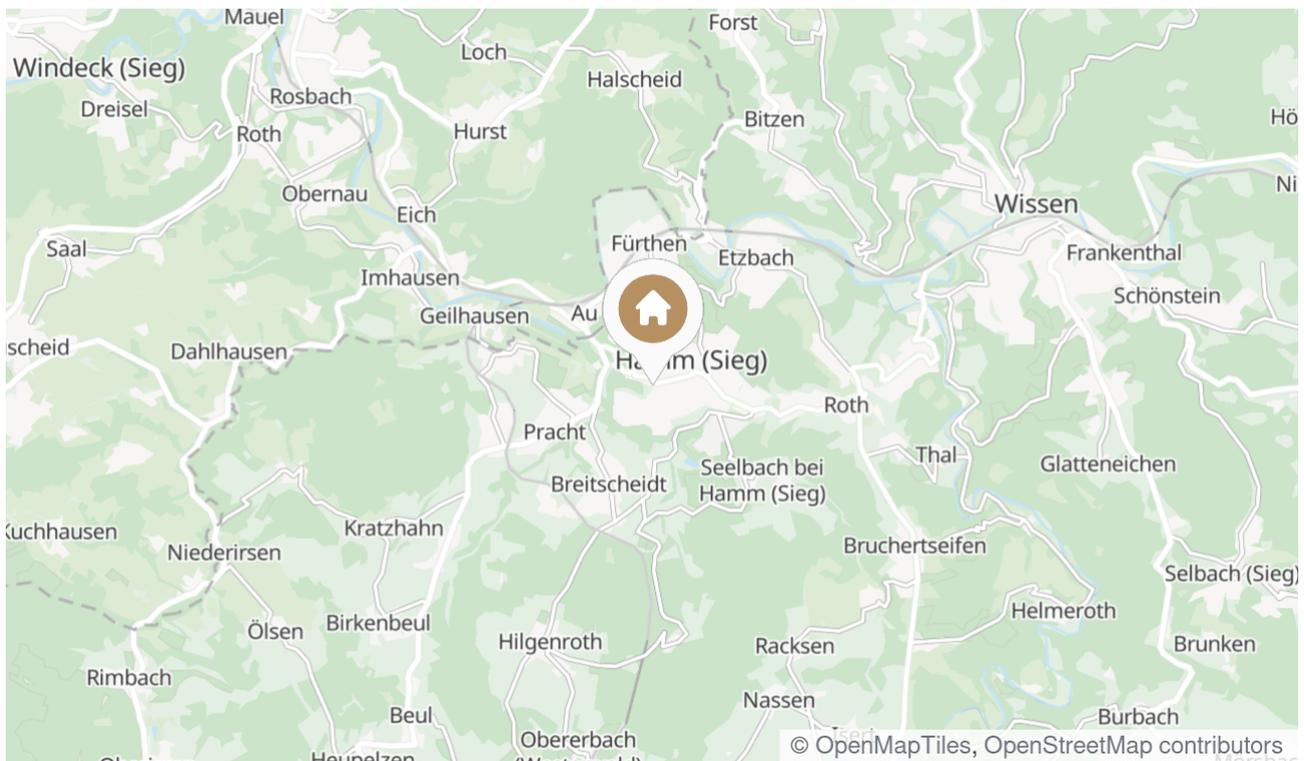
Sonstiges

In der Gemeinde Hamm/Sieg als Verwaltungssitz der Verbandsgemeinde Hamm (Kreis Altenkirchen/Westerwald) finden Sie eine komplette Infrastruktur und Nahversorgung mit den Annehmlichkeiten einer Kleinstadt (3.500 Einwohner*innen) Einzelhandelsgeschäfte, Supermärkte, Banken, Ärzte, Friseure, Fitnessstudio und Restaurants, Lokale und Apotheken – Schulen und Kindergärten sind ebenso zahlreich vertreten wie Vereine und Freizeitmöglichkeiten. Hier fehlt es Ihnen an nichts! Ein S-Bahnanschluss der Siegstrecke Köln/Bonn/Siegen/Gießen ist in wenigen PKW-Minuten erreichbar (Au/Sieg). Außerdem befindet sich in Hamm das Deutsche Raiffeisenmuseum. Wenige Schritte entfernt ist ein gemütliches Gasthaus.

Lage & Umgebung

57577 Hamm/Sieg

Die Immobilie ist hervorragend gelegen zwischen Wissen und Altenkirchen in angenehmer Ortsrandlage mit hervorragender Anbindung. Die ansässigen Schulen (Grundschule und Gesamtschule) sowie Kindergarten sind in wenigen Gehminuten zu erreichen. In unmittelbarer Nähe erreichen Sie das größte Naturfreibad der gesamten Region (Thalhauser Mühle). Der nächste S-Bahnanschluss + Haltepunkt S-Bahn-Netz Köln befindet sich im ca. 2 km entfernten Au/Sieg. Von hier haben Sie Anschluss in Richtung Köln/Bonn, Siegen/Gießen und Westerburg/Limburg! Die Immobilie liegt naturnah im Westerwald mit guten Anschlüssen in die Region und die überregionalen Zentren im Rheinland und Siegerland.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



Energieausweis

Energieausweistyp

Bedarf

Gültig bis

2035-07-29

Endenergiebedarf

277,57 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

H

Baujahr

1968

Wesentlicher Energieträger

Öl

Befeuerungsart

Öl

Heizungsart

Zentralheizung





Titelbild



Seitenansicht



Flur (EG)



Wohnzimmer (EG)



Wohnzimmer (EG)



Esszimmer (EG)



Küche (EG)



Schlafzimmer (EG)



Badezimmer (EG)



Badezimmer (EG)



Diele (KG)



Hobbyraum (KG)



Vorrat



Kellerraum



Küche (OG)



Küche (OG)



Wohnzimmer (OG)



Kinderzimmer (OG)



Schlafzimmer (OG)



Badezimmer (OG)



Badezimmer (OG)



Gartenansicht



Garten



Seitenansicht



Straßenansicht

Kontakt

D+P Immobilien GmbH

Mühlenstraße

53721 Siegburg

Telefon: 02241/1743-0

E-Mail: f.halstrick@immobilien-dp.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Felix Halstrick

Impressum

www.immobilien-dp.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.immobilien-dp.de

