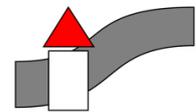


## Interessantes Anlageobjekt - Modernisiertes Wohnhaus mit Hofterrasse, nahe Kirchen!



### Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



### Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787  
Fax: 02336 7786

#### Objektdaten

**Objektnummer** 20014-AK-B-3179

**Wohnfläche** 135 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Dieses attraktive Wohnhaus bietet Kapitalanlegern eine erstklassige Investitionsmöglichkeit. Das Objekt ist in zwei separate Wohneinheiten unterteilt, was für Wohnraumnutzer eine hervorragende Lösung darstellt. Beide Wohnungen, wovon die obere aktuell vom Eigentümer bewohnt wird, stellen eine wertvolle Gelegenheit zur Generierung von Mieteinnahmen dar. Die potenziell zu erzielende monatliche Miete der Etagenwohnung beläuft sich auf ca. 550,- Euro. Aktuell ist die Wohnung im Erdgeschoss vermietet und erzielt eine mtl. Mieteinnahme von € 300,-. Die obere Einheit präsentiert sich nach umfassender Renovierung in einem ausgezeichneten Zustand. Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die zugehörige Hofterrasse, die den Bewohnern zusätzlichen Platz im Freien bietet – ideal für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Zusammenkünfte. Das Objekt ist besonders attraktiv für Investoren, die eine langfristige und stabile Einkommensquelle suchen. Aber nicht nur für Investoren ist dies ein ideales Objekt, auch eine Kombination aus Eigennutzung und Vermietung ist bei dieser Immobilie denkbar.

## Lage

Die Liegenschaft befindet sich in angenehmer, zentraler Ortslage - wenige Minuten von der Stadt Kirchen entfernt. Im Ort selber befindet sich ein Kindergarten. Im Kirchener Zentrum finden Sie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Banken, Ärzte und Apotheken. Eine Grundschule, eine Realschule-Plus sowie eine berufsbildende Schule befinden sich ebenfalls dort. Ein Gymnasium sowie zwei weitere Realschulen finden Sie im ca. 5 km entfernten Betzdorf. Die Stadt Kirchen verfügt über einen Bahnhof mit Anschlüssen in Richtung Siegen und Köln. Eine Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar. Von Freusburg aus erreichen Sie über die HTS die Stadt Siegen in ca. 15 Fahrminuten und Weidenau in ca. 20 Fahrminuten.

## Ausstattung

Das Dach wurde 2019 komplett mit Aufdachdämmung und Eindeckung erneuert. Die Frontseite wurde 2024 neu eingedeckt. Die Fassade wurde gedämmt und verkleidet, teilweise die Fenster erneuert. Die Gaszentralheizung (1999) wurde 2022 komplett überholt und teilweise erneuert. Die Warmwasserversorgung erfolgt ebenfalls über die Heizungsanlage.

## Sonstiges

Im Mittelzentrum Kirchen finden Sie alle Annehmlichkeiten einer Kleinstadt. Einzel-handelsgeschäfte, Supermärkte, Banken, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und Hotels/Restaurants sind ebenso zahlreich vertreten wie Vereine und Freizeit-möglichkeiten. Ein Bahnanschluss der Siegstrecke Köln/Siegburg/Bonn sowie Siegen/Gießen ist ebenfalls vorhanden. Kirchen ist anerkannter Luftkurort, verkehrsgünstig gelegen an der B 62 mit Anschluss zur Bundesautobahn Dortmund-Frankfurt (A45 Sauerlandlinie) und Köln-Olpe (A4). Mit dem DRK Klinikum Westerwald steht ein modernes Krankenhaus vor Ort zur Verfügung. Mit Kindergärten, Grundschulen und der Dualen Oberschule, Spiel- und Sportplätzen, Bürgerhäusern, der Tennishalle und dem Sportzentrum auf dem Molzberg, können nahezu alle kommunalen Basiseinrichtungen angeboten werden.

## Bilder











