Altena

Historische Fabrikantenvilla mit einzigartigem Entwicklungspotenzial

Objektnummer: 26351054



KAUFPREIS: 174.000 EUR • ZIMMER: 18 • GRUNDSTÜCK: 316 m^2

Objektnummer: 26351054 - 58762 Altena

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26351054 - 58762 Altena

Auf einen Blick

Objektnummer	26351054
Zimmer	18
Baujahr	1893

Kaufpreis	174.000 EUR
Gastgewerbe	Pensionen
Provision	Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 358 m²
Modernisierung / Sanierung	2006
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 50 m²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26351054 - 58762 Altena

Auf einen Blick: Energiedaten

Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich

Objektnummer: 26351054 - 58762 Altena

Die Immobilie





Objektnummer: 26351054 - 58762 Altena

Die Immobilie





Objektnummer: 26351054 - 58762 Altena

Die Immobilie





Objektnummer: 26351054 - 58762 Altena

Die Immobilie





Objektnummer: 26351054 - 58762 Altena

Die Immobilie





Objektnummer: 26351054 - 58762 Altena

Die Immobilie





Objektnummer: 26351054 - 58762 Altena

Die Immobilie





Objektnummer: 26351054 - 58762 Altena

Die Immobilie





Objektnummer: 26351054 - 58762 Altena

Die Immobilie





Objektnummer: 26351054 - 58762 Altena

Die Immobilie





Objektnummer: 26351054 - 58762 Altena

Die Immobilie





Objektnummer: 26351054 - 58762 Altena

Die Immobilie





Objektnummer: 26351054 - 58762 Altena

Die Immobilie





Objektnummer: 26351054 - 58762 Altena

Die Immobilie





Objektnummer: 26351054 - 58762 Altena

Die Immobilie

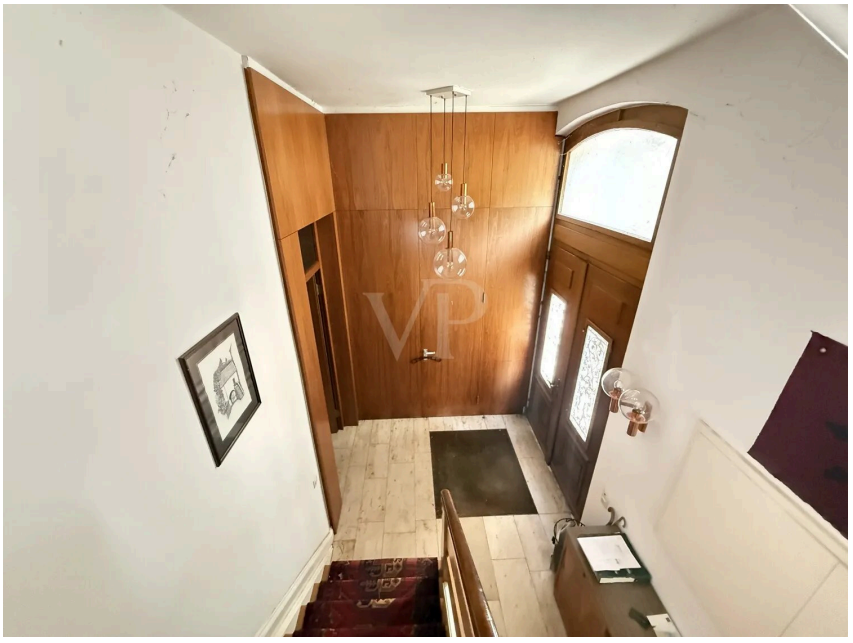




Objektnummer: 26351054 - 58762 Altena

Die Immobilie





Objektnummer: 26351054 - 58762 Altena

Die Immobilie



Objektnummer: 26351054 - 58762 Altena

Ein erster Eindruck

Diese beeindruckende, denkmalgeschützte Fabrikantenvilla aus dem Jahr 1893 vereint historischen Charme mit außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial. Das repräsentative Gebäude wurde seit 1968 als Hotel Garni betrieben und blickt auf eine lange Tradition im Gastgewerbe zurück.

Seit 2010 befindet sich die Immobilie im sogenannten Dornröschenschlaf und wartet darauf, mit neuen Ideen und frischem Leben erfüllt zu werden. Das Gewerbe wurde 2015 abgemeldet. Das gesamte vorhandene Inventar ist Bestandteil des Verkaufs und kann vom Erwerber übernommen werden.

In den vergangenen Jahren wurden bereits verschiedene werterhaltende Maßnahmen durchgeführt. So wurde 2005 ein neuer Heizkessel für die Ölheizung installiert. 2006 erfolgte die Neueindeckung der hinteren Dachhälfte mit Schiefer sowie die Erneuerung mehrerer Dachflächenfenster und einer Dachgaube. Im Jahr 2019 wurde das Dach zusätzlich abgedichtet.

Die historische Architektur und der Status als Baudenkmal verleihen der Villa einen besonderen Charakter und eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Hotel, Pension, repräsentativer Firmensitz oder exklusive Wohnimmobilie, vorbehaltlich der jeweils erforderlichen behördlichen Genehmigungen.

Diese außergewöhnliche Immobilie richtet sich an Liebhaber historischer Bausubstanz und Investoren, die das Potenzial einer traditionsreichen Fabrikantenvilla erkennen und ihr neues Leben einhauchen möchten.

Die Übergabe der Immobilie kann kurzfristig erfolgen.

Sie möchten sich gerne vor Ort ein Bild über diese Immobilie machen, dann rufen Sie uns gerne an und machen einen Besichtigungstermin mit uns aus.

Objektnummer: 26351054 - 58762 Altena

Ausstattung und Details

2019 Dach abgedichtet
2006 vordere Dachhälfte neu verschiefert
2006 diverse Dachflächenfenster & Dachgaube erneuert
2005 Heizkessel Ölheizung
SAT-TV
Rollladen manuell
Ölheizung und Durchlauferhitzer
Parkstreifen vor der Tür
Parkhaus fußläufig

Objektnummer: 26351054 - 58762 Altena

Alles zum Standort

Altena präsentiert sich als eine attraktive Kleinstadt im malerischen Sauerland, die mit ihrer stabilen Einwohnerzahl und vergleichsweise günstigen Immobilienpreisen ein solides Fundament für renditeorientierte Investitionen bietet. Die Stadt profitiert von einer gut ausgebauten Infrastruktur und einer ruhigen, grünen Umgebung, die zugleich eine hervorragende Anbindung an bedeutende Wirtschaftszentren wie Dortmund und Lüdenscheid gewährleistet. Diese Kombination aus ländlicher Lebensqualität und urbaner Erreichbarkeit macht Altena zu einem verlässlichen Standort mit nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial.

Das Stadtbild wird geprägt von einer ausgewogenen Mischung aus mittelständischer Industrie und Handwerk, die für wirtschaftliche Stabilität sorgt. Die Nachfrage nach Wohnraum wird durch die Pendlerströme in die umliegenden Industriezentren kontinuierlich gestützt, was insbesondere für Investoren eine attraktive Perspektive eröffnet. Die Immobilienpreise liegen deutlich unter denen größerer Städte in Nordrhein-Westfalen, wodurch sich Chancen für gezielte Renovierungen und hochwertige Einfamilienhäuser als Nischenprodukte ergeben.

In unmittelbarer Nähe finden sich vielfältige Annehmlichkeiten, die den Standort zusätzlich aufwerten. Die hervorragende Verkehrsanbindung zeigt sich in der fußläufigen Erreichbarkeit des Bahnhofs Altena (Westfalen) in nur etwa vier Minuten, ergänzt durch mehrere nahegelegene Bushaltestellen wie „Rotes Kreuz“ und „Am Markaner ZOB“, die den öffentlichen Nahverkehr optimal erschließen. Für Autofahrer sind die Autobahnanschlüsse in wenigen Kilometern erreichbar, was die Mobilität weiter erhöht.

Das Bildungsangebot umfasst renommierte Schulen wie das Burggymnasium Altena, das in nur zwei bis drei Minuten zu Fuß erreichbar ist, sowie mehrere Grund- und Sekundarschulen in fußläufiger Entfernung. Diese solide Bildungsinfrastruktur spricht nicht nur Familien an, sondern sichert auch langfristig die Attraktivität des Wohnstandorts. Gesundheitsdienstleistungen sind ebenfalls bestens vertreten: Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe, etwa drei bis sieben Minuten zu Fuß, was eine zuverlässige Versorgung gewährleistet.

Das vielfältige Freizeit- und Gastronomieangebot rundet das Bild eines lebendigen und dennoch ruhigen Wohnumfelds ab. Parks und Sportanlagen sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten Raum für Erholung und aktive Freizeitgestaltung. Cafés und Restaurants in fußläufiger Distanz laden zu genussvollen Momenten ein und unterstreichen die Lebensqualität vor Ort.

Für den renditeorientierten Investor bietet Altena somit eine ausgewogene Kombination

aus stabiler Nachfrage, guter Infrastruktur und moderatem Wertsteigerungspotenzial in einem grünen, gut angebundenen Umfeld. Diese Standortqualität macht Altena zu einer verlässlichen und zukunftsorientierten Investitionsadresse im Sauerland.

Objektnummer: 26351054 - 58762 Altena

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch ein Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26351054 - 58762 Altena

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Retzlaff

Mendener Straße 45a, 58636 Iserlohn
Tel.: +49 2371 - 35 19 449
E-Mail: iserlohn@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com