Werdohl

Familienfreundliches Wohnen wie im eigenen Haus in ruhiger Sackgassenlage

Objektnummer: 26351039



KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 177 m^2 • ZIMMER: 7

Objektnummer: 26351039 - 58791 Werdohl

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

Objektnummer: 26351039 - 58791 Werdohl

Auf einen Blick

Objektnummer	26351039
Wohnfläche	ca. 177 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1879

Kaufpreis	199.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 52 m²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 26351039 - 58791 Werdohl

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	13.04.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	263 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1879

Objektnummer: 26351039 - 58791 Werdohl

Die Immobilie





Objektnummer: 26351039 - 58791 Werdohl

Die Immobilie





Objektnummer: 26351039 - 58791 Werdohl

Die Immobilie





Objektnummer: 26351039 - 58791 Werdohl

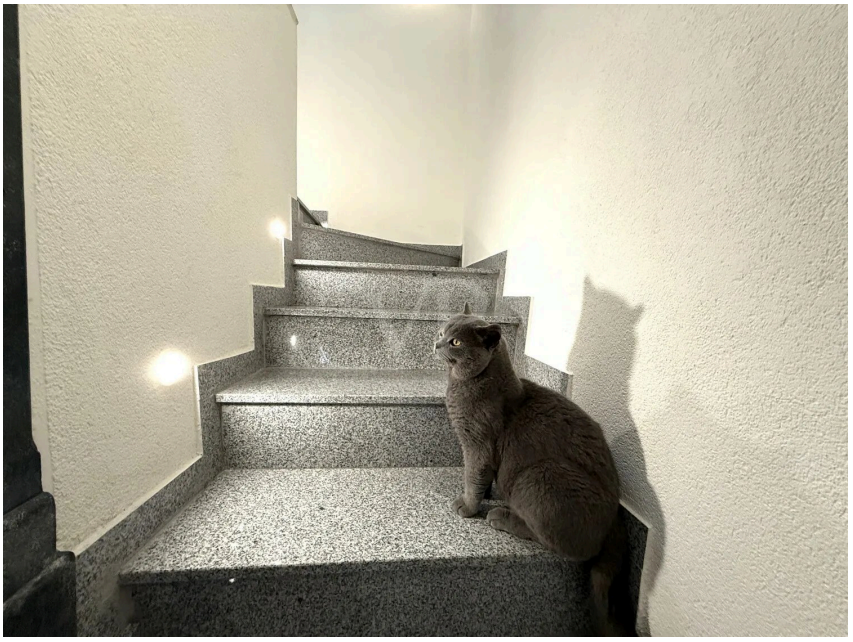
Die Immobilie





Objektnummer: 26351039 - 58791 Werdohl

Die Immobilie





Objektnummer: 26351039 - 58791 Werdohl

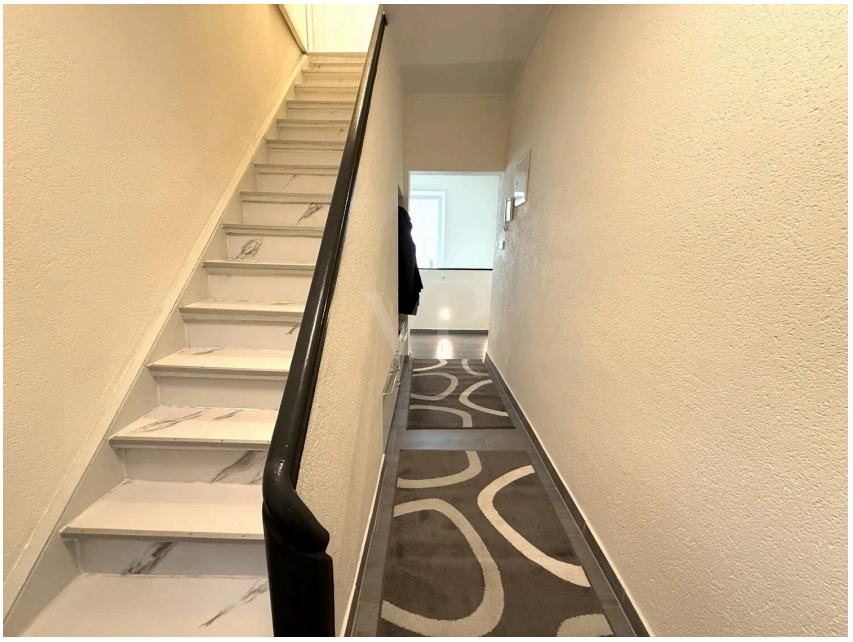
Die Immobilie





Objektnummer: 26351039 - 58791 Werdohl

Die Immobilie





Objektnummer: 26351039 - 58791 Werdohl

Die Immobilie





Objektnummer: 26351039 - 58791 Werdohl

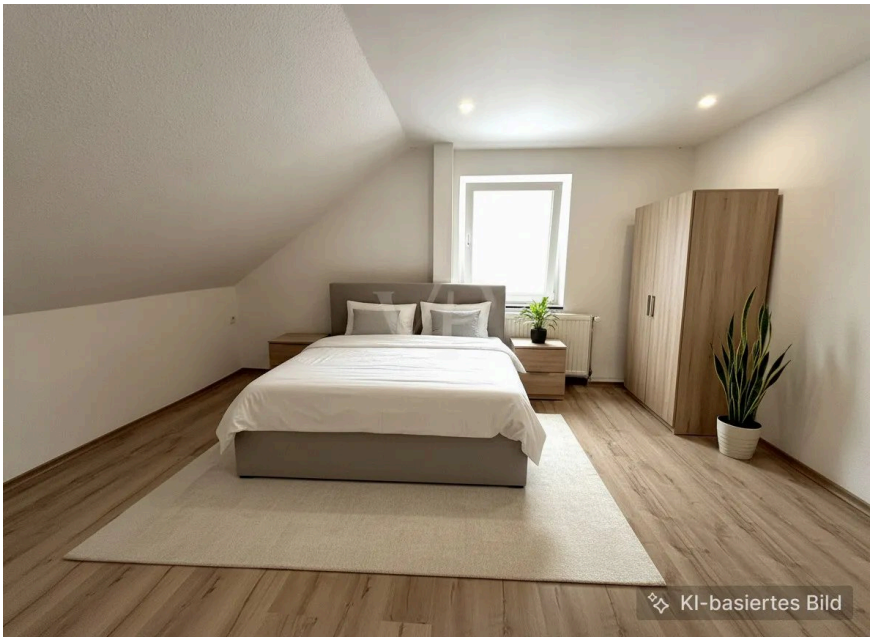
Die Immobilie





Objektnummer: 26351039 - 58791 Werdohl

Die Immobilie





Objektnummer: 26351039 - 58791 Werdohl

Die Immobilie





Objektnummer: 26351039 - 58791 Werdohl

Die Immobilie



Capital

MAKLER-KOMPASS
WOHNEN

Top-Makler Iserlohn

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 09/26

Objektnummer: 26351039 - 58791 Werdohl

Die Immobilie





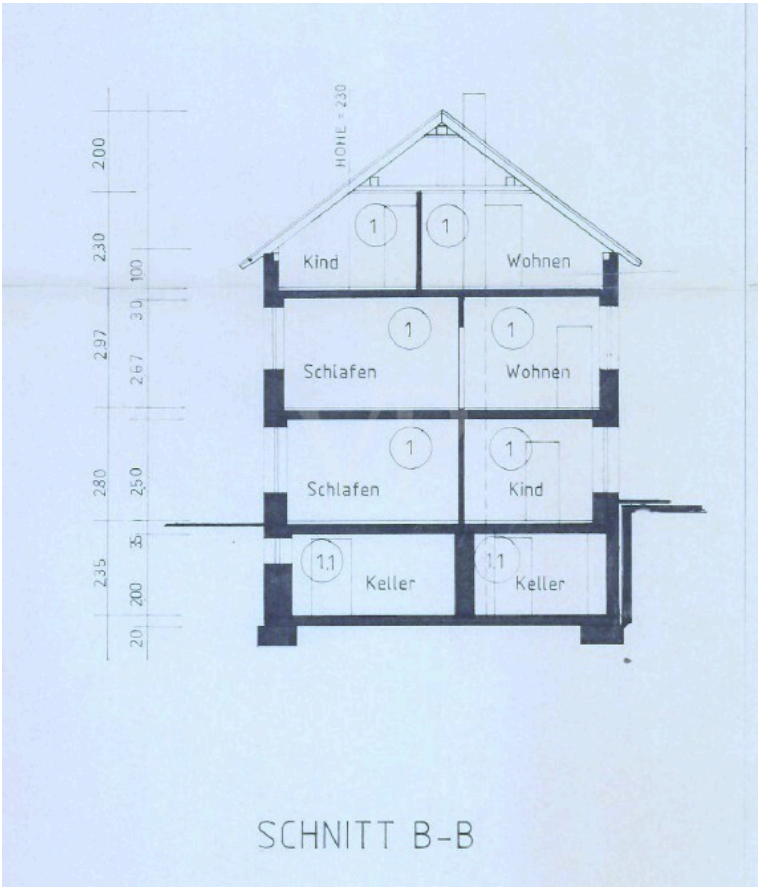
Objektnummer: 26351039 - 58791 Werdohl

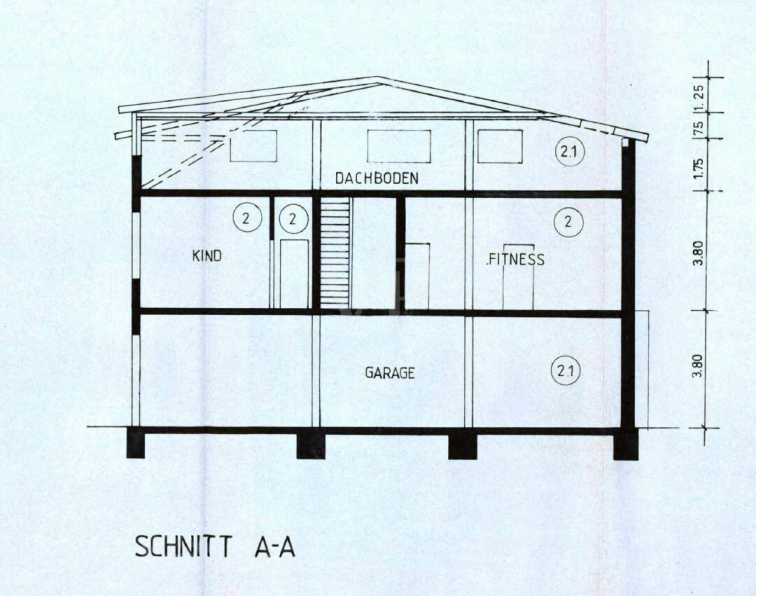
Die Immobilie



Objektnummer: 26351039 - 58791 Werdohl

Grundrisse





SCHNITT A-A

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26351039 - 58791 Werdohl

Ein erster Eindruck

Diese Maisonette-Wohnung hat die Anmutung eines eigenen Hauses und bietet Ihnen mit ca. 177 m² Wohnfläche ein außergewöhnliches Wohnkonzept in einer verkehrsgünstigen Lage. Die extrem gepflegte Wohnung befindet sich in einem Gebäude aus dem Jahr 1879, das fortlaufend modernisiert wurde.

Die rechtlich als Eigentumswohnung ausgewiesene Einheit vermittelt dank ihres Zuschnitts und der Platzverhältnisse das Gefühl, wie im eigenen Haus zu leben. Viel Raum für individuelle Wohnkonzepte macht dieses Angebot besonders attraktiv für große Familien, als Mehrgenerationenhaus oder für gemeinsames Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Insgesamt stehen Ihnen sechs Schlafzimmer zur Verfügung, die vielfältig genutzt werden können. Drei modern ausgestattete Badezimmer sorgen für zusätzlichen Komfort – selbst bei einer größeren Personenanzahl im Haushalt bleiben hier keine organisatorischen Engpässe zu befürchten.
Die hellen Räume werden durch zahlreiche Fenster mit Licht durchflutet und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.
Ein weiteres Highlight dieser Maisonette-Wohnung ist die schön angelegte Terrasse im Vorgarten. Sie lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und gibt den Bewohnern zusätzlichen Freiraum. Die Wohnung ist voll unterkellert – ideal für die Unterbringung von Vorräten, Hobbyausrüstung oder als Stauraum.
Das Gebäude verfügt über ein zeitgemäßes Satteldach und ist an das Glasfasernetz angeschlossen; eine schnelle Internetverbindung ist somit jederzeit gewährleistet.
Die hochwertige Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten und verfügt nicht nur über alle wichtigen Ausstattungsmerkmale, der Gasherd sorgt für ein besonderes Kocherlebnis.

Im Alltag profitieren Sie von durchdachten Raumlösungen und einer Ausstattung, die auch höheren Ansprüchen gerecht wird.
Ein eigener Stellplatz oder eine Garage sind nicht vorhanden, jedoch bestehen gute Parkmöglichkeiten direkt in der Straße. Die Wohnung liegt in einer verkehrsgünstigen, zugleich aber ruhigen Sackgasse – ein Pluspunkt für alle, die Wert auf einen Rückzugsort und kurze Wege legen. Die Umgebung ist von einer einfachen Wohnlage geprägt und bietet pragmatische Vorteile für das tägliche Leben.

Mit ihrem modernen Charakter, einer gelungenen Symbiose aus Altbauflair und zeitgemäßer Ausstattung wird diese Eigentumswohnung ihren Bewohnern ein komfortables Zuhause und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Mögliche Übergabe: 6 Monate nach notarieller Beurkundung

Noch ein kleiner Hinweis zu den Grundrissen, diese stimmen nicht ganz mit den tatsächlichen Raumaufteilungen überein.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den vielseitigen Möglichkeiten, die Ihnen diese Maisonette-Wohnung bietet.

Objektnummer: 26351039 - 58791 Werdohl

Ausstattung und Details

2025 Fassadendämmung, verputzt und gestrichen
2025 Zaun im Vorgarten
2025 Eingangstür
2025 Terrassentor
2026 DG Bodenbelege
2025 Fensterbänke außen
2025 Innenputz
2025 Bad DG
2023 Strom- & Wasserleitungen
2024 Innentüren EG
2024 Bodenbelege EG & OG
2024 EG Duschbad & OG Wannenbad
2023 Schalterserie
2023 Granittreppe vom EG zum 1. OG
2022 hochwertige Einbauküche mit Gasherd
Glasfaseranschluss im Haus
Aufwendige Stuckarbeiten im Wohnzimmer im EG
Einbaustrahler
Videogegensprechanlage

Objektnummer: 26351039 - 58791 Werdohl

Alles zum Standort

Werdohl besticht als familienfreundliche Kleinstadt mit rund 20.000 Einwohnern, die durch ihre hohe Eigentümerquote und eine stabile Nachbarschaft geprägt ist. Die Stadt überzeugt mit einer ausgezeichneten Infrastruktur, insbesondere im Bildungs- und Verkehrsbereich, sowie einer bemerkenswert niedrigen Kriminalitätsrate.
Diese Faktoren schaffen ein sicheres und verlässliches Umfeld, das jungen Familien eine lebenswerte Heimat bietet. Die Nähe zum Ruhrgebiet und die wirtschaftliche Stabilität mit niedriger Arbeitslosigkeit unterstreichen die Attraktivität von Werdohl als Wohnstandort mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial.

Die Lage in Werdohl eröffnet Familien ein harmonisches Miteinander in einer naturnahen Umgebung, die Raum für Erholung und gemeinschaftliches Leben bietet. Die ruhige Atmosphäre und die überschaubare Größe der Stadt fördern ein vertrauensvolles Miteinander, in dem Kinder sicher aufwachsen können und Eltern eine hohe Lebensqualität genießen.

Für Familien besonders relevant ist das vielfältige Bildungsangebot in unmittelbarer Nähe: Von der Städtischen Evangelischen Martin Luther-Grundschule über die katholische Grundschule St. Michael bis hin zur Städtischen Realschule sind alle Schulformen fußläufig erreichbar.
Auch Kindergärten wie die Kita Gernegroß liegen nur wenige Gehminuten entfernt. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit Busstationen ermöglicht eine stressfreie Mobilität für den Familienalltag.

Gesundheitsversorgung ist durch mehrere Apotheken und Ärzte in fußläufiger Entfernung, ergänzt durch die Stadtklinik Werdohl.
Für Freizeit und Erholung bieten zahlreiche Parks, Spielplätze und Sportanlagen ideale Möglichkeiten, um gemeinsam Zeit im Freien zu verbringen und den Kindern Raum für Bewegung und Spiel zu geben.
Ergänzt wird das Angebot durch ein vielfältiges gastronomisches Angebot mit einladenden Restaurants und Cafés, die zum Verweilen und Genießen einladen.

Objektnummer: 26351039 - 58791 Werdohl

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 eine 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: 26351039 - 58791 Werdohl

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