Schalksmühle

Modernisiertes Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten auf großzügigem Grundstück

Objektnummer: 26351041



KAUFPREIS: 474.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 241 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 4385 m²

Objektnummer: 26351041 - 58579 Schalksmühle

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

Objektnummer: 26351041 - 58579 Schalksmühle

Auf einen Blick

Objektnummer	26351041
Wohnfläche	ca. 241 m²
Zimmer	10
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1965
Stellplatz	1 x Freiplatz, 30 EUR (Miete), 1 x Garage, 60 EUR (Miete)

Kaufpreis	474.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Nutzfläche	ca. 73 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26351041 - 58579 Schalksmühle

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	05.10.2033
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	287.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1965

Objektnummer: 26351041 - 58579 Schalksmühle

Die Immobilie





Objektnummer: 26351041 - 58579 Schalksmühle

Die Immobilie

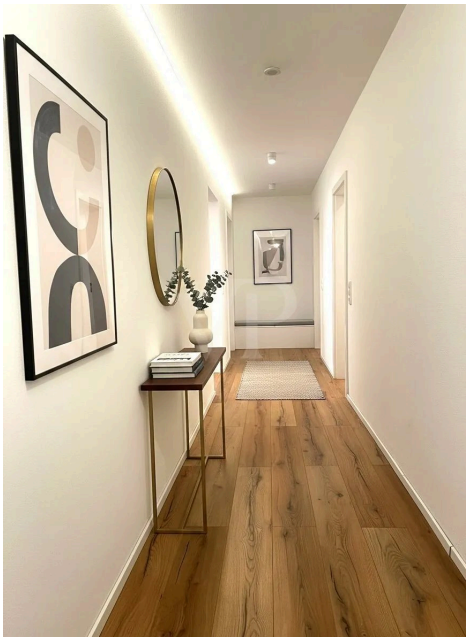




Objektnummer: 26351041 - 58579 Schalksmühle

Die Immobilie

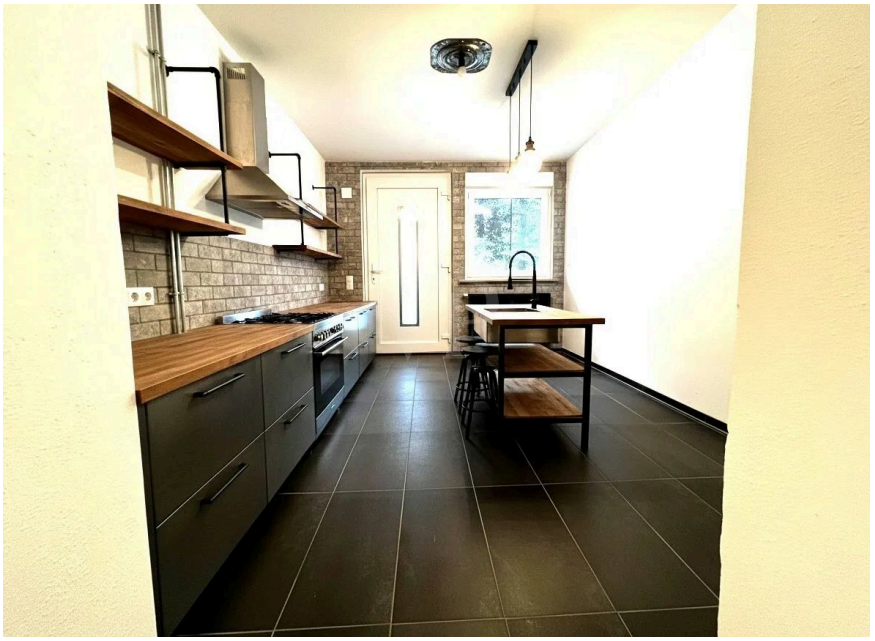




Objektnummer: 26351041 - 58579 Schalksmühle

Die Immobilie





Objektnummer: 26351041 - 58579 Schalksmühle

Die Immobilie





Objektnummer: 26351041 - 58579 Schalksmühle

Die Immobilie





Objektnummer: 26351041 - 58579 Schalksmühle

Die Immobilie





Objektnummer: 26351041 - 58579 Schalksmühle

Die Immobilie





Objektnummer: 26351041 - 58579 Schalksmühle

Die Immobilie





Objektnummer: 26351041 - 58579 Schalksmühle

Die Immobilie





Objektnummer: 26351041 - 58579 Schalksmühle

Die Immobilie





Objektnummer: 26351041 - 58579 Schalksmühle

Die Immobilie





Objektnummer: 26351041 - 58579 Schalksmühle

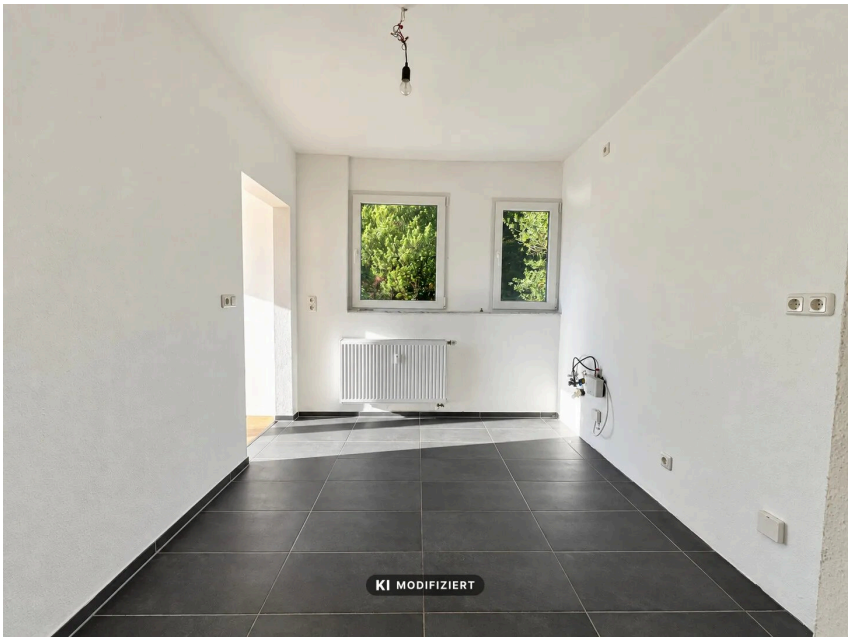
Die Immobilie

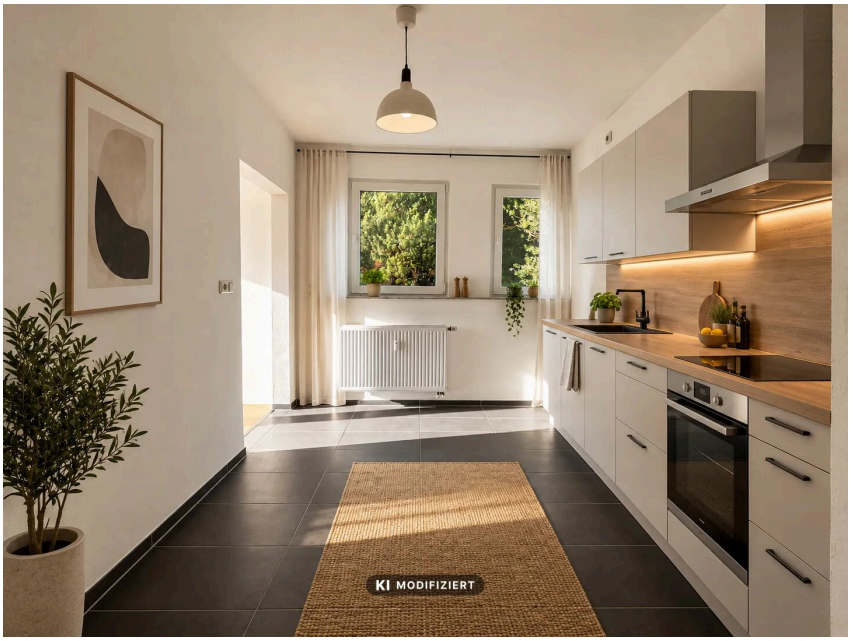




Objektnummer: 26351041 - 58579 Schalksmühle

Die Immobilie





Objektnummer: 26351041 - 58579 Schalksmühle

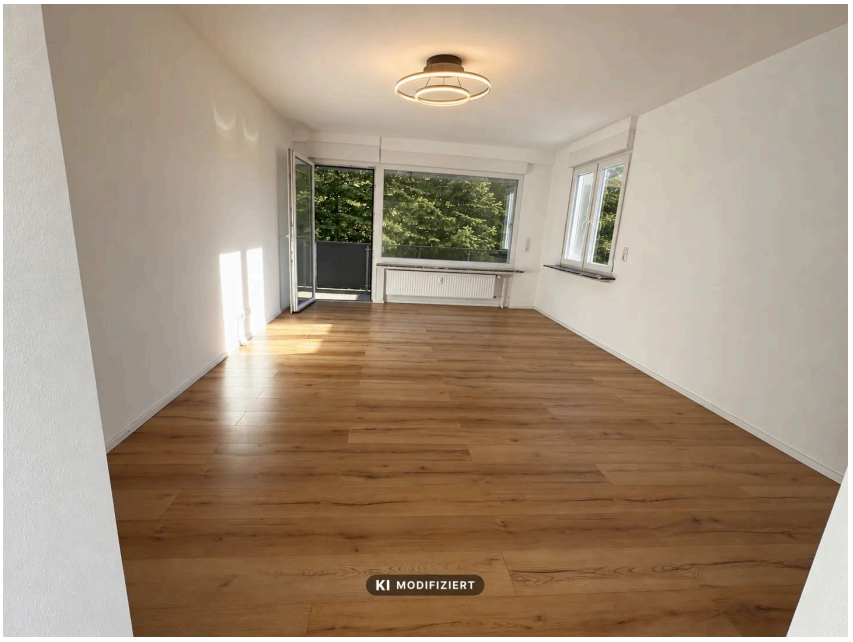
Die Immobilie

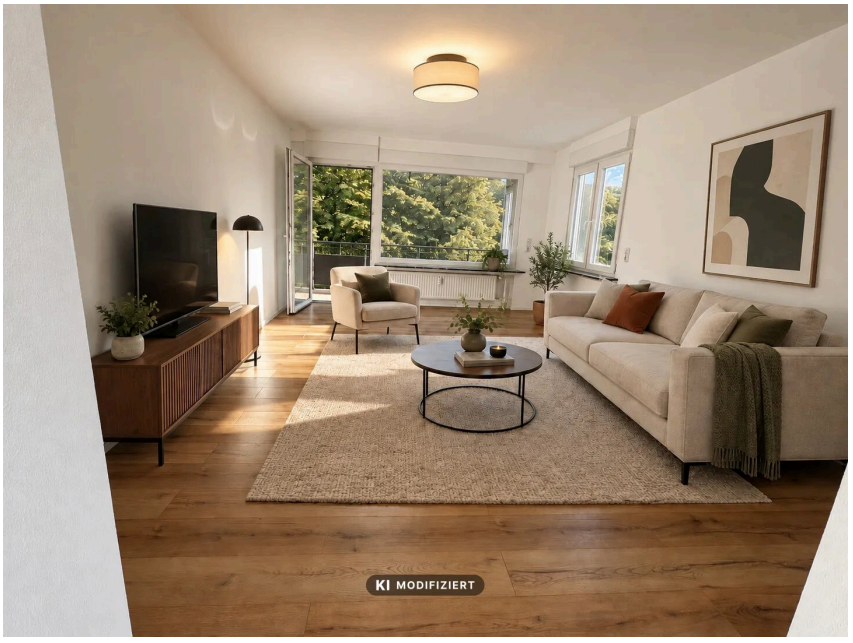




Objektnummer: 26351041 - 58579 Schalksmühle

Die Immobilie





Objektnummer: 26351041 - 58579 Schalksmühle

Die Immobilie





Objektnummer: 26351041 - 58579 Schalksmühle

Die Immobilie





Objektnummer: 26351041 - 58579 Schalksmühle

Die Immobilie



Objektnummer: 26351041 - 58579 Schalksmühle

Ein erster Eindruck

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnlage und liegt leicht oberhalb der Straße, wodurch sich ein angenehmes Wohnumfeld mit zusätzlicher Privatsphäre ergibt. Die gepflegte und angenehme Mieterschaft unterstreicht den positiven Gesamteindruck der Immobilie.

Im Rahmen einer umfassenden Modernisierung im Jahr 2024 wurde das Gebäude technisch und optisch auf einen zeitgemäßen Stand gebracht.

Ein besonderes Plus ist die hervorragende Stellplatz- und Garagensituation:

* 1 Doppelgarage
* 2 Einzelgaragen
* 3 zusätzliche Außenstellplätze

Alle Wohneinheiten verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse, was die Wohnqualität erhöht und dauerhaft gute Vermietungschancen unterstützt. Die Wohnung im Untergeschoss besitzt zudem einen separaten Eingang.

Ein weiteres Highlight ist das großzügige Grundstück mit vielseitigem Potenzial für individuelle Nutzungsmöglichkeiten oder zukünftige Entwicklungsperspektiven. Der Außenbereich mit Teich und Gartenhütte bietet nach einer entsprechenden Aufwertung zusätzlichen Wohn- und Freizeitwert.

Weitere Ausstattungsmerkmale und Vorteile:

* ca. 73 m² zusätzliche Nutzfläche im Keller und Dachboden
* Öl-Zentralheizung, Brenner im Jahr 2025 erneuert
* umfassend modernisierter und gepflegter Gesamtzustand

Kontaktieren Sie uns für Ihren persönlichen Besichtigungstermin:
02371 / 35 19 449

Objektnummer: 26351041 - 58579 Schalksmühle

Ausstattung und Details

* 3 Wohnparteien
* ruhige Lage oberhalb der Strasse
* großes Grundstück mit Teich & Gartenhütte als Entwicklungspotential
* 2024 grundlegend modernisiert
- Elektrik: 97 % der Stromleitungen erneuert/ Unterverteilungen erneuert / Hauptschaltschrank erneuert / - Elektrischer Hausanschluss erneuert
- Wasser: Frischwasser & Abwasserleitungen / Fenster / Bäder - Türen: alle Innentüren erneuert/ Beide Außentüren erneuert / alle drei Wohnungstüren erneuert
- Böden: Alle Bodenbelege in den Wohnungen erneuert
- Wände: Wände neu verputzt und Rollputz aufgetragen
- Heizung: Tankinliner erneuert/ Zuleitung zum Brenner erneuert/ Brenner erneuert/ Heizkörper erneuert, in den Bädern Handtuchheizkörper/ Heizungsnieschen geschlossen
- Zuwegungen zu den Eingängen, neu gepflastert
- Terrasse UG neu angelegt
- Außengeländer erneuert
- Absturzsicherung Dachterrasse und Balkone erneuert
- Parkplätze neu angelegt
- Estrich Einzelgarage recht eingebracht
- Haus Kanalleitungen saniert
- Dächer: Vordach neu abgedichtet und verkleidet / Doppelgarage Regenrinne und Fallrohr erneuert
Abdichtung: Kellerwand zum Hang neu abgedichtet /
3 Kellerschächte erneuert / Kellerschachtabdeckung Bad UG
Anstrich: Sockel gestrichen / Garagentore gestrichen / Fassade teilweise gestrichen/ Fensterbänke gestrichen/ Innenanstrich
* 2025 OG Innendämmung Schlafzimmer
* 2026 OG Belüftung Schlafzimmer
* 2026 UG Belüftung Schlafzimmer
* 2026 DG Obere Geschoßdecke Isoliert
* 2026 Außenbepflanzung teilweise neu
* Glasfaseranschluss vorhanden
* gute Mieterstruktur

Objektnummer: 26351041 - 58579 Schalksmühle

Alles zum Standort

Schalksmühle überzeugt als äußerst attraktiver Immobilienstandort, der durch seine stabile Wertentwicklung und hohe Nachfrage insbesondere von solventen Familien und Pendlern besticht. Die Stadt profitiert von einer wohlhabenden, überwiegend mittel- bis oberklassigen Bevölkerung mit einer bemerkenswert hohen Millionärsdichte sowie sehr niedrigen Kriminalitätsraten, was die Lebensqualität auf einem exzellenten Niveau hält. Die umfassend ausgebaute Infrastruktur mit hervorragenden Bildungsangeboten, einer optimalen Anbindung an Autobahnen und Bahn sowie einer breit gefächerten medizinischen Versorgung schafft ideale Rahmenbedingungen für nachhaltige Wertsteigerungen. Der Immobilienmarkt zeichnet sich durch jährliche Preissteigerungen von 4 bis 6 Prozent aus, wobei die mittleren Preise für Einfamilienhäuser zwischen 450.000 und 650.000 Euro liegen. Die begrenzte Verfügbarkeit von Bauland aufgrund großer Waldflächen unterstreicht die Exklusivität des Standorts, während Renditen für Mietobjekte zwischen 2,5 und 3,5 Prozent eine attraktive Kapitalanlage ermöglichen. Wirtschaftlich profitiert Schalksmühle von einer niedrigen Arbeitslosenquote und einem starken Industriesektor, insbesondere in den Bereichen Präzisionsfertigung und Logistik, ergänzt durch nachhaltige Entwicklungsprojekte und einen klaren Fokus auf ökologische Maßnahmen – ein zukunftssicheres Umfeld für Investoren.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien wie Waldesruh und Oberklagebach, jeweils nur etwa drei Minuten zu Fuß entfernt, sowie den Bahnhof Schalksmühle in rund 20 Minuten Fußweg gewährleistet. Zudem sind Autobahnanschlüsse in unmittelbarer Nähe, was die Erreichbarkeit für Pendler und Gewerbe gleichermaßen optimiert.

Das Angebot an infrastrukturellen Einrichtungen rund um Schalksmühle ist vielfältig und qualitätsvoll. Im Bereich Bildung stehen renommierte Kindertagesstätten und Grundschulen in einem Umkreis von 20 bis 30 Minuten zu Fuß zur Verfügung, was die Attraktivität für Familien erhöht und somit die Nachfrage nach Wohnraum stabilisiert. Die medizinische Versorgung ist mit Fachärzten, Apotheken und Zahnärzten in fußläufiger Entfernung von etwa 20 Minuten gesichert, ergänzt durch nahegelegene Kliniken, die eine umfassende Betreuung garantieren. Für die Nahversorgung sorgen etablierte Supermärkte wie Netto, REWE und ALDI, die in 20 bis 26 Minuten zu Fuß erreichbar sind und eine bequeme Versorgung gewährleisten. Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind mit mehreren Sportanlagen, Spielplätzen und großzügigen Parkanlagen wie dem Glörpark in rund 29 Minuten Fußweg ebenfalls gegeben, was die Standortqualität zusätzlich unterstreicht.

Für den Investor bietet Schalksmühle somit ein ausgewogenes Zusammenspiel aus stabiler Wertentwicklung, hoher Nachfrage, exklusiver Lage und ausgezeichneter

Infrastruktur. Die Kombination aus wirtschaftlicher Stärke, nachhaltiger Entwicklung und naturnahem Wohnen schafft ein langfristig sicheres und wertsteigerndes Investmentumfeld. Diese Lage steht für nachhaltige Kapitalanlage mit hoher Zukunftssicherheit und beständigem Wertzuwachs – eine exzellente Wahl für anspruchsvolle Investoren.

Objektnummer: 26351041 - 58579 Schalksmühle

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: 26351041 - 58579 Schalksmühle

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