Schalksmühle

Weißes Charakterhaus von 1899 am grünen Volmehang

Objektnummer: 26351046



KAUFPREIS: 249.400 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 149 m² • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 679 m²

Objektnummer: 26351046 - 58579 Schalksmühle

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

Objektnummer: 26351046 - 58579 Schalksmühle

Auf einen Blick

Objektnummer	26351046
Wohnfläche	ca. 149 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1899
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	249.400 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 98 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26351046 - 58579 Schalksmühle

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Pellet
Energieausweis gültig bis	02.07.2036
Befeuerung	Pelletheizung

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	187.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1899

Objektnummer: 26351046 - 58579 Schalksmühle

Die Immobilie





Objektnummer: 26351046 - 58579 Schalksmühle

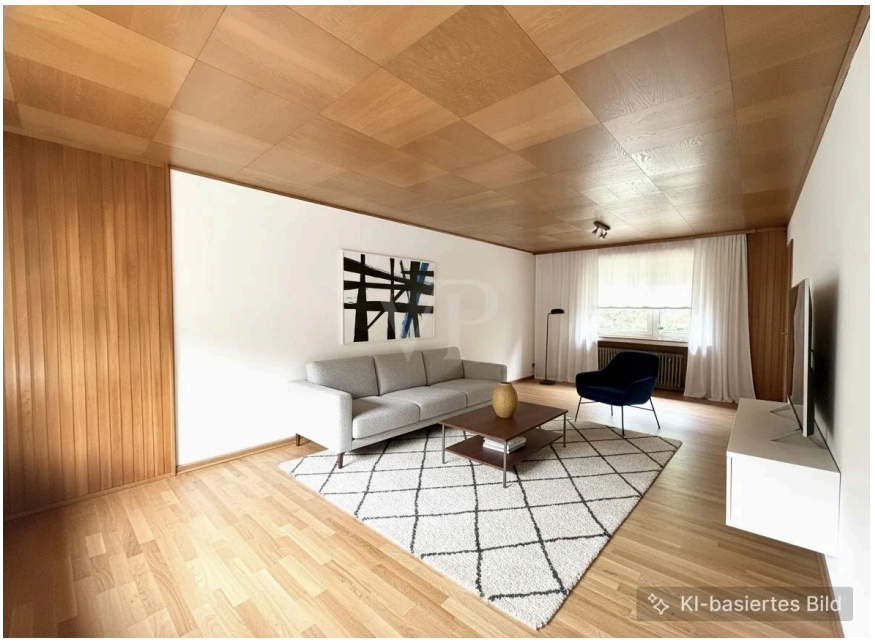
Die Immobilie

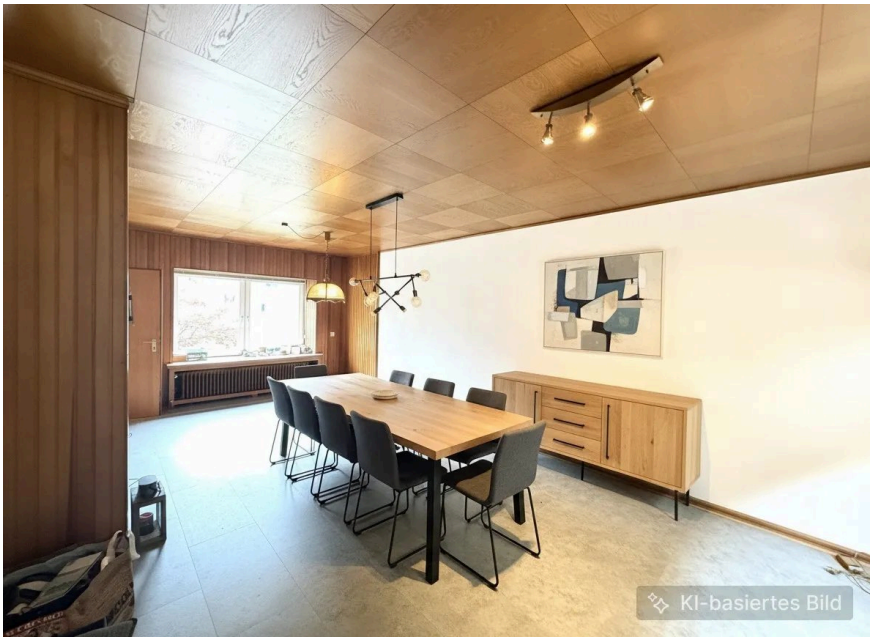




Objektnummer: 26351046 - 58579 Schalksmühle

Die Immobilie





Objektnummer: 26351046 - 58579 Schalksmühle

Die Immobilie





Objektnummer: 26351046 - 58579 Schalksmühle

Die Immobilie





Objektnummer: 26351046 - 58579 Schalksmühle

Die Immobilie





Objektnummer: 26351046 - 58579 Schalksmühle

Die Immobilie





Objektnummer: 26351046 - 58579 Schalksmühle

Die Immobilie





Objektnummer: 26351046 - 58579 Schalksmühle

Die Immobilie

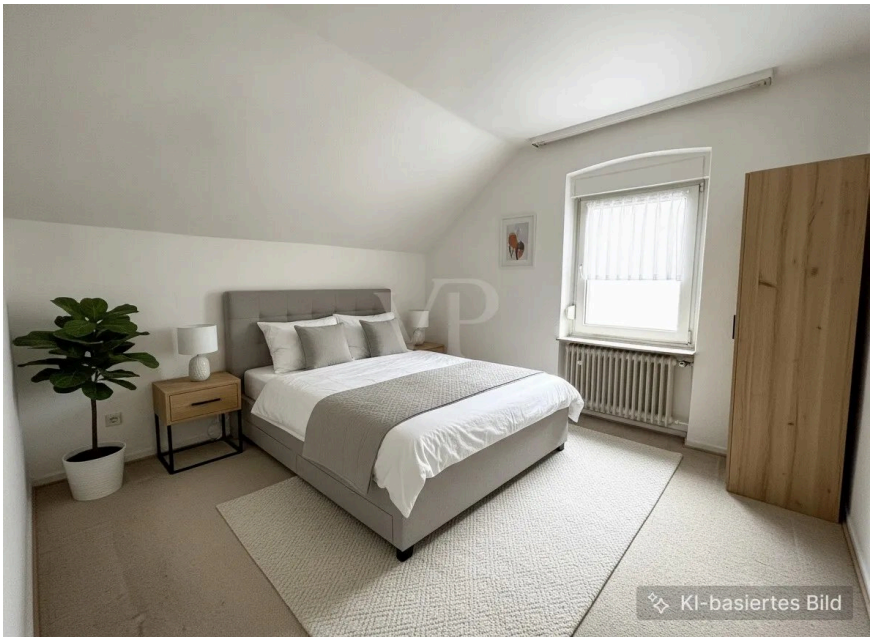




Objektnummer: 26351046 - 58579 Schalksmühle

Die Immobilie





Objektnummer: 26351046 - 58579 Schalksmühle

Die Immobilie





Objektnummer: 26351046 - 58579 Schalksmühle

Die Immobilie





Objektnummer: 26351046 - 58579 Schalksmühle

Die Immobilie





Objektnummer: 26351046 - 58579 Schalksmühle

Die Immobilie





Objektnummer: 26351046 - 58579 Schalksmühle

Die Immobilie





Objektnummer: 26351046 - 58579 Schalksmühle

Die Immobilie





Objektnummer: 26351046 - 58579 Schalksmühle

Die Immobilie



Objektnummer: 26351046 - 58579 Schalksmühle

Ein erster Eindruck

Ein Haus mit Geschichte, gewachsen seit 1899, steht hier auf einem ca. 679 m² großen Grundstück und trägt seine Jahre mit stiller Selbstverständlichkeit. Auf ca. 149 m² Wohnfläche verteilen sich 4,5 Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer, ergänzt um Balkon und Terrasse. Die Gute Grundsubstanz ist spürbar, zugleich verlangt das Haus nach einer Hand, die Renovierungsbedarf nicht als Makel, sondern als Beginn eines neuen Kapitels versteht. Die Lage direkt an der Bundesstraße gehört zur Adresse, klar und präsent; auf der Gartenseite öffnet sich eine ganz andere Stimmung, mit dem Fluß Volme direkt angrenzend an den Garten.

Von der Rückseite wirkt das Haus hell und ruhig, mit weiß gefasster Fassade in Klinkeroptik, dunklem Dach und einem Garten, der von alten Sträuchern, Gräsern und einem rotlaubigen Ahorn geprägt wird. Hinter dem Haus steigt das Grün dicht an, sodass der Garten trotz der verkehrsgünstigen Lage einen geschützten, fast eingewachsenen Charakter erhält. Die Außenflächen geben dem Haus einen besonderen Rhythmus: oben der Balkon im Erdgeschoss, darunter die überdachte Terrasse im Kellergeschoss, dazu Rasen, Pflanzbereiche und der direkte Bezug zum Wasserlauf. 2021 wurden unter anderem die Trockenmauer zur Volme sowie die Treppe von der Straße zum Garten erneuert, Details, die zeigen, dass an wesentlichen Punkten bereits gearbeitet wurde.

Im Inneren bewahrt das Einfamilienhaus den Charakter eines älteren Hauses mit gewachsenen Proportionen. Die Küche zeigt sich als heller, alltagsnaher Raum mit gefliestem Boden, Arbeitsflächen in dunklem Ton, hellen Fronten und einem Platz am Fenster für den kleinen Tisch. Durch die Gartentür fällt Licht tief in den Raum, während cremefarbene Wände und klassische Holzinnentüren die gewachsene Atmosphäre des Hauses unterstreichen. Teilweise erneuerte Fenster aus den Jahren 2000 und 2012, eine Eingangstür von 2005 sowie die Dacheindeckung mit lasierten Tonziegeln und Dämmung aus der Zeit um 1990 fügen sich in das Bild eines Hauses, das solide angelegt ist und nun konsequent weitergeführt werden möchte.

Das Haus ist voll unterkellert; auch die Garage ist unterkellert. Garage und Stellplatz sorgen für kurze Wege im Alltag. Im Untergeschoss wurden 2021 Kellerfenster mit 2-fach-Verglasung erneuert, ebenso Teile der Elektrotechnik im Keller sowie im Erdgeschoss die Elektrounterverteilung und der Hauptschaltschrank. Die Zentralheizung versorgt das Haus, die Ausstattungsqualität bleibt bewusst sachlich und normal, passend zu einem Objekt, dessen Zukunft weniger in oberflächlicher Inszenierung liegt als in Substanz, Lage und dem besonderen Grundstück. So bleibt Raum für einen klaren Anfang in einem Haus, das Geschichte mitbringt und auf die nächste sorgfältige Etappe wartet.

Die Übergabe der Immobilie erfolgt besenrein.

Mögliche Übergabe: kurzfristig nach notarieller Beurkundung.

Wir haben Sie neugierig gemacht, dann vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26351046 - 58579 Schalksmühle

Ausstattung und Details

Garage
Stellplatz
Voll unterkellert
Garage ist unterkellert
EG Balkon
KG überdachte Terrasse
DG Einbaustrahler
EG Einbauschrank
KG Kellertür
2021 KG E- Technik im
2021 EG Elektrounterverteilung und Hauptschaltschrank
2021 UG Kellerfenster 2 Fach- verglast
2021 Trockenmauer zur Volme
2021 Treppe von der Straße zum Garten
2018 DG Bad
2012 Fenster teilweise
2005 Eingangstür
2000 teilweise Fenster
ca. 1990 Dacheindeckung mit lasierten Tonziegeln und Dämmung

Objektnummer: 26351046 - 58579 Schalksmühle

Alles zum Standort

Schalksmühle in Nordrhein-Westfalen besticht durch seine ruhige, naturnahe Lage und ein überdurchschnittlich hohes Einkommensniveau, das eine gehobene Lebensqualität in einem überschaubaren, familienfreundlichen Umfeld garantiert. Die Stadt vereint die Vorzüge eines stabilen suburbanen Marktes mit einer gut funktionierenden Infrastruktur, die insbesondere Familien ein sicheres und harmonisches Zuhause bietet. Die begrenzte Bebauung und die geringe Bevölkerungsdichte schaffen Raum für Erholung und ein entspanntes Miteinander, während die Nähe zu regionalen Wirtschaftszentren eine ausgewogene Work-Life-Balance ermöglicht.

Die Lage in Schalksmühle zeichnet sich durch eine besonders familienfreundliche Atmosphäre aus, die Sicherheit und Gemeinschaftssinn in den Vordergrund stellt. Hier finden Familien ein Umfeld, das von Ruhe und Geborgenheit geprägt ist und gleichzeitig vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung bietet. Die überschaubare Größe der Stadt fördert ein nachbarschaftliches Miteinander, das gerade für Kinder und Eltern wertvoll ist und den Alltag angenehm gestaltet.

Für Familien besonders attraktiv ist die hervorragende Anbindung an Bildungseinrichtungen: In kurzer Gehentfernung finden Sie Kindertagesstätten wie das Familienzentrum Wansbeckplatz sowie die Primusschule, die eine solide Grundlage für die frühkindliche und schulische Entwicklung Ihrer Kinder bieten. Die Nähe zum Bahnhof Schalksmühle ermöglicht zudem eine unkomplizierte Anbindung an das regionale Verkehrsnetz. Gesundheitsversorgung ist durch nahegelegene Apotheken und Zahnarztpraxen in fußläufiger Entfernung gewährleistet, was ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit vermittelt. Für die Freizeitgestaltung stehen zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen in unmittelbarer Umgebung zur Verfügung, die zu aktiven Stunden im Freien einladen. Der nahegelegene Glörpark bietet darüber hinaus eine idyllische Kulisse für entspannte Familienausflüge und erholsame Stunden in der Natur. Einkaufsmöglichkeiten wie Netto und REWE sind bequem fußläufig erreichbar, was den Alltag zusätzlich erleichtert.

Diese Kombination aus sicherer Infrastruktur, naturnaher Erholung und einer starken Gemeinschaft macht Schalksmühle zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf ein behütetes und zugleich lebendiges Umfeld legen. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche und sorgenfreie Zukunft zu gestalten.

Objektnummer: 26351046 - 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: 26351046 - 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