Herscheid

Großzügiges Wohnhaus mit vielseitigem Nutzungspotenzial in attraktiver Lage an den Dorfwiesen

Objektnummer: 26351071



KAUFPREIS: 240.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 226 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 495 m²

Objektnummer: 26351071 - 58849 Herscheid

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

Objektnummer: 26351071 - 58849 Herscheid

Auf einen Blick

Objektnummer	26351071
Wohnfläche	ca. 226 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	8
Badezimmer	2
Baujahr	1904
Stellplatz	4 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	240.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 67 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26351071 - 58849 Herscheid

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	22.09.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	231.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1905

Objektnummer: 26351071 - 58849 Herscheid

Die Immobilie





Objektnummer: 26351071 - 58849 Herscheid

Die Immobilie





Objektnummer: 26351071 - 58849 Herscheid

Die Immobilie





Objektnummer: 26351071 - 58849 Herscheid

Die Immobilie





Objektnummer: 26351071 - 58849 Herscheid

Die Immobilie





Objektnummer: 26351071 - 58849 Herscheid

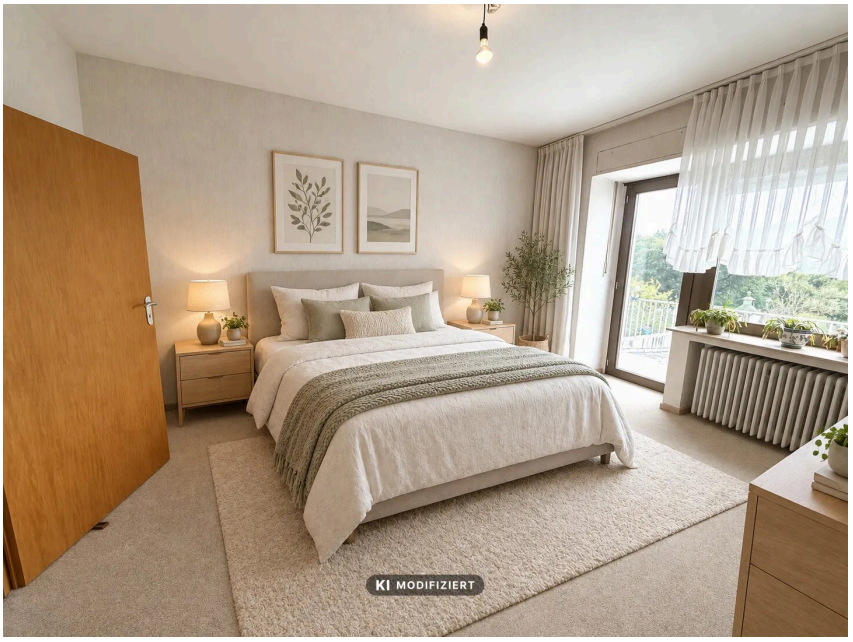
Die Immobilie





Objektnummer: 26351071 - 58849 Herscheid

Die Immobilie





Objektnummer: 26351071 - 58849 Herscheid

Die Immobilie





Objektnummer: 26351071 - 58849 Herscheid

Die Immobilie





Objektnummer: 26351071 - 58849 Herscheid

Die Immobilie





Objektnummer: 26351071 - 58849 Herscheid

Die Immobilie





Objektnummer: 26351071 - 58849 Herscheid

Die Immobilie





Objektnummer: 26351071 - 58849 Herscheid

Die Immobilie





Objektnummer: 26351071 - 58849 Herscheid

Die Immobilie





Objektnummer: 26351071 - 58849 Herscheid

Die Immobilie





Objektnummer: 26351071 - 58849 Herscheid

Die Immobilie

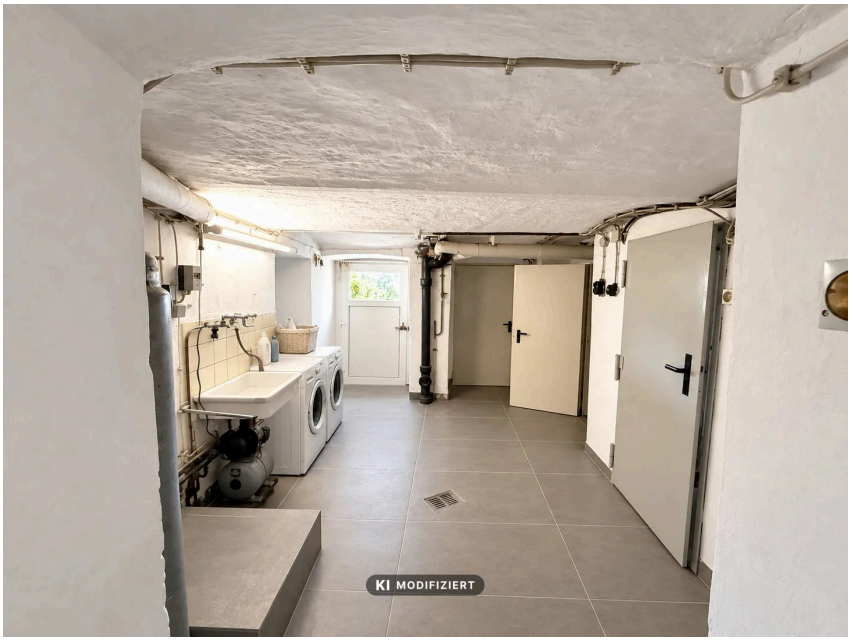




Objektnummer: 26351071 - 58849 Herscheid

Die Immobilie

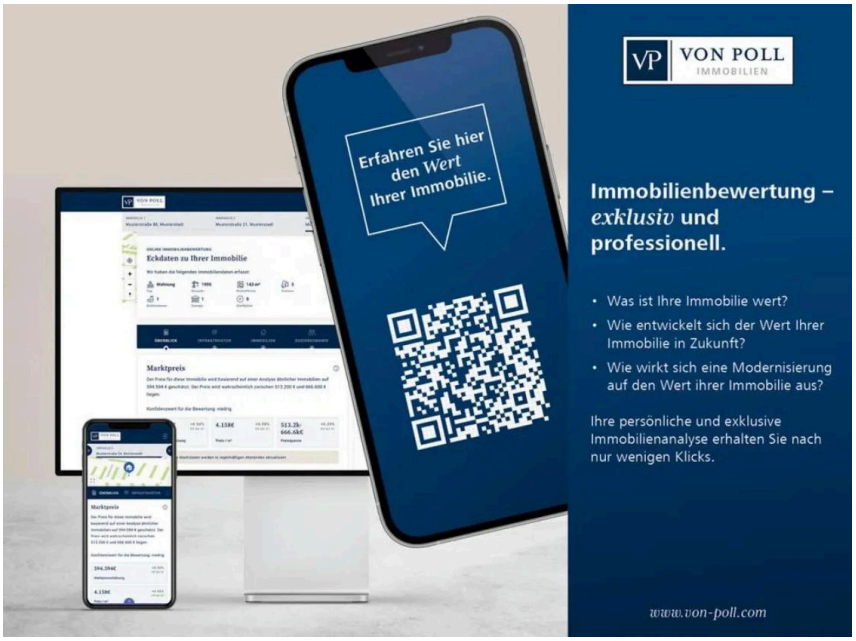




Objektnummer: 26351071 - 58849 Herscheid

Die Immobilie





Objektnummer: 26351071 - 58849 Herscheid

Die Immobilie





Objektnummer: 26351071 - 58849 Herscheid

Die Immobilie



Objektnummer: 26351071 - 58849 Herscheid

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige, renovierungsbedürftige Wohnhaus bietet mit seinen zahlreichen Räumen, Nebenflächen und Außenbereichen vielfältige Möglichkeiten für eine individuelle Gestaltung und Nutzung.

Besonderheit & Zukunftsperspektive:
Das Objekt wird aktuell als großzügiges, freistehendes Einfamilienhaus verkauft.
Das Besondere:
Direkt links neben dem Wohnhaus befindet sich eine Wiese (ca. 386 m²), die als separates Baugrundstück ausgewiesen ist. Für dieses Grundstück besteht die genehmigte Perspektive zur
Schließung der Baulücke durch einen direkten Hausanbau (Entwicklung zu einem Doppelhaus oder einer Ausbaureserve zur Haus-Erweiterung).

Hierdurch ergeben sich für Sie zwei attraktive Optionen:

1. Sie erwerben das Haus und das angrenzende Baugrundstück
zusammen. Sie sichern sich damit einen riesigen Garten oder die Option, hier später selbst anzubauen.
Die Größe des Grundstückes beträgt ca. 386 m² und kann auf Wunsch für zusätzlich erworben werden.

2. Reiner Hauskauf: Sie erwerben nur das freistehende Einfamilienhaus. In diesem Fall verbleibt das Nebengrundstück im Verkauf, sodass dort perspektivisch in der Zukunft ein direkt angebautes Nachbarhaus entstehen wird (Übergang zu einer Doppelhaushälfte).

Die Raumaufteilung mit 8 Schlafzimmern eignet sich ideal als Familienheim, Mehrgenerationenhaus oder für ein individuelles Wohn- und Arbeitskonzept.
Mehrere attraktive Außenflächen ergänzen den Wohnbereich: Im Erdgeschoss befindet sich ein Balkon, das Obergeschoss verfügt über eine große Dachterrasse. Ein zusätzlicher Sitzplatz auf Ebene des Untergeschosses erweitert den Außenbereich.
Im Erdgeschoss befindet sich eine Einbauküche mit angrenzender Abstellkammer. Im Obergeschoss wurde 2024 eine neue Einbauküche eingebaut, diese ist jedoch nicht im Kaufpreis enthalten). Damit stehen auf beiden Wohnebenen voll ausgestattete Küchenbereiche zur Verfügung – besonders praktisch bei einer Nutzung als Mehrgenerationenhaus oder mit getrennten Wohnbereichen.

Weitere Ausstattungsmerkmale:
* 3 Garagen / 4 zusätzliche Stellplätze
* vollständig unterkellert, Nutzfläche ca. 53 m²

* zusätzliche Nutzfläche im Dachgeschoss ca. 14 m²
* zusätzlicher Stauraum auf dem Spitzboden
* Brunnen zur Gartenbewässerung
* SAT-TV
* Glasfaseranschluss
* 4 Kaminzüge mit weiteren individuellen Nutzungsmöglichkeiten

Die Immobilie ist renovierungsbedürftig und bietet dadurch die Möglichkeit, Räume und Ausstattung nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Wir haben Ihre Neugier geweckt, dann machen Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit uns aus.

Objektnummer: 26351071 - 58849 Herscheid

Ausstattung und Details

3 Garagen
4 Stellplätze
2024 Einbauküche OG (nicht im Preis inbegriffen)
2021 Gastherme
Nutzfläche im Keller ca. 53 m²
Nutzfläche im Dachgeschoss ca. 14 m²
EG Abstellkammer neben der Küche
Brunnen zur Gartenbewässerung
UG Freisitz
EG Balkon
OG Dachterrasse
Spitzboden Abstellfläche
SAT- TV
Glasfaser im Haus

Objektnummer: 26351071 - 58849 Herscheid

Alles zum Standort

Herscheid in Nordrhein-Westfalen besticht durch seine ruhige und überschaubare Wohnstruktur, die Familien ein sicheres und geborgenes Umfeld bietet. Die Gemeinde verfügt über eine stabile Infrastruktur, moderate Immobilienpreise und eine naturnahe Lage, die jungen Familien attraktive Einstiegschancen und eine hohe Lebensqualität ermöglicht. Das Objekt liegt direkt am Park (Dorfwiesen) und bietet damit zusätzlichen Erholungswert und naturnahe Freizeitmöglichkeiten.

Die familienfreundliche Ausstrahlung Herscheids zeigt sich auch durch zahlreiche Bildungseinrichtungen in gut erreichbarer Nähe. Der evangelische Kindergarten „Unterm Regenbogen“ und die Grundschule Herscheid liegen ebenso nah wie weitere Kindergärten und Schulen. Die Volkshochschule Volmetal ergänzt das Angebot mit vielfältigen Weiterbildungsmöglichkeiten für Eltern und ältere Geschwister.

Für die gesundheitliche Versorgung stehen mehrere Arztpraxen und Apotheken in der Umgebung zur Verfügung, darunter die Praxis Neuer Weg, die Neuer Weg Apotheke und die Dorf-Apotheke. Dadurch ist eine schnelle und unkomplizierte medizinische Versorgung gewährleistet.

Auch Freizeit und Erholung kommen nicht zu kurz: Der nahegelegene Spielplatz Dorfwiese, das Freibad Herscheid, das Jugendzentrum und weitere Spielplätze bieten abwechslungsreiche Möglichkeiten für Kinder und Familien.

Mehrere Bushaltestellen in kurzer Entfernung sorgen zudem für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und ermöglichen flexible Mobilität auch ohne Pkw.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Bildungs- und Gesundheitsinfrastruktur sowie vielfältigen Freizeitangeboten macht Herscheid zu einem attraktiven Lebensort für Familien. Hier finden Sie den passenden Rahmen für ein Zuhause mit Geborgenheit, Gemeinschaft und hoher Lebensqualität.

Objektnummer: 26351071 - 58849 Herscheid

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: 26351071 - 58849 Herscheid

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