Nachrodt-Wiblingwerde

# Tolle 2-Zimmer-Wohnung in Nachrodt-Wiblingwerde zu verkaufen

***Objektnummer: 23351083***

**KAUFPREIS:** 64.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 61 $m^2$ • **ZIMMER:** 2

**Objektnummer: 23351083 - 58769 Nachrodt-Wiblingwerde**


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

**Objektnummer: 23351083 - 58769 Nachrodt-Wiblingwerde**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 23351083 |
| Wohnfläche | ca. 61 m² |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Zimmer | 2 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1970 |
| Stellplatz | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 64.000 EUR |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung |
| Provision | Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2022 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 0 m² |
| Ausstattung | Einbauküche, Balkon |

**Objektnummer: 23351083 - 58769 Nachrodt-Wiblingwerde**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | FERN | Endenergie-verbrauch | 133.11 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 04.12.2028 | Energie-Effizienzklasse | E |
| Befeuerung | Gas | | |

**Objektnummer: 23351083 - 58769 Nachrodt-Wiblingwerde**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 23351083 - 58769 Nachrodt-Wiblingwerde**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 23351083 - 58769 Nachrodt-Wiblingwerde**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 23351083 - 58769 Nachrodt-Wiblingwerde**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 23351083 - 58769 Nachrodt-Wiblingwerde**

# Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 02371 - 35 19 449

www.von-poll.com

**Objektnummer: 23351083 - 58769 Nachrodt-Wiblingwerde**

# Ein erster Eindruck

Herzlich willkommen in dieser tollen Eigentumswohnung! Wir freuen uns, Ihnen diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung in dem malerischen Ort Nachrodt-Wiblingwerde vorstellen zu dürfen. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus und bietet ein komfortables Wohnambiente in einer grünen Umgebung. Objektdetails: Größe: Die Wohnung verteilt sich auf insgesamt ca. 61 m², einschließlich einer Loggia mit idyllischem Blick ins Grüne. Die perfekte Kombination aus Ruhe und Nähe zur Natur. Barrierefreiheit: Die Wohnung, gelegen im Untergeschoss des Hauses, ist bequem über den Personenaufzug erreichbar, was eine barrierefreie Nutzung ermöglicht. Extras: Zur Wohnung gehört eine eigene Garage, die Ihnen einen bequemen und sicheren Stellplatz für Ihr Fahrzeug bietet. Zusätzlich steht Ihnen ein eigenes Kellerabteil zur Verfügung, um persönliche Gegenstände ordentlich zu verstauen. Einbauküche: Die moderne Einbauküche wurde 2014 installiert und bleibt Ihnen erhalten- Sie ist im Kaufpreis enthalten. Bodenbeläge: Im Jahr 2015 wurde in der gesamten Wohnung, einschließlich der Loggia, ein neuer Fliesenboden verlegt. Zusätzlich wurde die Loggia 2022 mit Terrassenfliesen in ansprechender Holzoptik versehen, was für eine besonders gemütliche Atmosphäre sorgt. Wohnungseingang/Garagentor: Die Wohnungstür wurde 2017 ausgetauscht und im Jahr 2018 erhielt die Garage ein neues Garagentor. Diese Wohnung vereint gekonnt modernen Komfort mit zeitlosem Stil und bietet Ihnen ein harmonisches Zuhause zum Wohlfühlen. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen und sichern Sie sich Ihren Platz. Bei Interesse oder für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN Iserlohn VON POLL IMMOBILIEN Lüdenscheid Ihre Immobilienspezialisten im Märkischen Kreis und in Schwerte #vonpollimmobilieniserlohn #vonpollimmobilienlüdenscheid #Immobilienmakler #Iserlohn #Lüdenscheid #Schwerte #Hemer #Menden #Schalksmühle #Altena #Nachrodt #Werdohl #Neuenrade #Plettenberg #Herscheid #Kierspe #Halver #Balve #Immobilienkaufen #Immobilienverkaufen #Immobilienverrentung

**Objektnummer: 23351083 - 58769 Nachrodt-Wiblingwerde**

# Ausstattung und Details

- 2-Zimmer Wohnung mit Loggia
- Insgesamt ca. 61 m² Wohnfläche
- Eigener Garagenstellplatz
- 2022 Holzfliesen auf Loggia gelegt (Darunter Fliesenboden)
- 2018 Garagentor
- 2017 Wohnungstür
- 2015 Fliesen in gesamter Wohnung ink. Loggia
- 2014 Einbauküche
- Personenaufzug vorhanden (Barrierefreiheit bis in die Wohnung)
- Eigenes Kellerabteil

**Objektnummer: 23351083 - 58769 Nachrodt-Wiblingwerde**

# Alles zum Standort

Nachrodt-Wiblingwerde ist eine Gemeinde in Nordrhein-Westfalen, liegt im Sauerland und gehört zum Märkischen Kreis. Im frühen 19. Jahrhundert begannen sich im derzeitigen Gemeindegebiet metallverarbeitende Betriebe anzusiedeln. Mittelständische Unternehmen im Bereich der Metallverarbeitung sind auch heute noch ansässig. Die Gemeinde entstand 1907 aus dem Zusammenschluss der Gemeinden Kelleramt (seither Nachrodt genannt) und Wiblingwerde. Der Ortsteil Wiblingwerde ist staatlich anerkannter Erholungsort. Nachbargemeinden von Nachrodt-Wiblingwerde sind im Norden und Nordosten Iserlohn, im Osten Altena, im Südwesten Schalksmühle und im Westen die Stadt Hagen. Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Nachrodt, Obstfeld-Langenstück, Obstfelder Stall-Schmalsgotte, Einsal, Helbecke-Opperhusen, Wiblingwerde und Veserde. Die Gemeinde besitzt ein dichtmaschiges Wanderwegenetz. 32 Rundwanderwege von 5 bis 20 Kilometer Streckenlänge werden von dem Heimat- und Verkehrsverein Nachrodt-Wiblingwerde betreut, weitere 14 wurden von einem privaten Hotelleriebetrieb eingerichtet. Dazu kommen mehrere Wege des Sauerländischen Gebirgsvereins, die von den Nachbargemeinden nach Nachrodt-Wiblingwerde führen oder das Stadtgebiet berühren. Durch das Lennetal verläuft die B 236 auf einer Länge von 6,3 km im Gemeindegebiet. Der nächste Autobahnanschluss ist Iserlohn-Oestrich an der A 46 (ca. 5 km). Die Landesstraße L 692 führt über 9,5 km von Nachrodt über Wiblingwerde Richtung Lüdenscheid. Der öffentliche Personennahverkehr wird heute überwiegend durch die Märkische Verkehrsgesellschaft (MVG) und dem Bürgerbus Nachrodt-Wiblingwerde durchgeführt. Es besteht jedoch auch eine Verbindung nach Hagen Hohenlimburg Bf. mit der Buslinie 539, welche als einzige mit Tickets des VRR benutzt werden darf, auf den anderen Linien gilt der VRL-Tarif. Die nächsten Bahnhöfe sind in Letmathe und Altena.

**Objektnummer: 23351083 - 58769 Nachrodt-Wiblingwerde**

# Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.12.2028. Endenergieverbrauch beträgt 133.11 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 23351083 - 58769 Nachrodt-Wiblingwerde**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Retzlaff

Mendener Straße 45a  Iserlohn
E-Mail: iserlohn@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com