

Schalksmühle

Modernisiertes Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten auf großzügigem Grundstück

Objektnummer: 26351041



KAUFPREIS: 483.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 241 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 4.385 m²

Objektnummer: 26351041 - 58579 Schalksmühle

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26351041 - 58579 Schalksmühle

Auf einen Blick

| | | | |
|--------------|---|----------------------------|--|
| Objektnummer | 26351041 | Kaufpreis | 483.000 EUR |
| Wohnfläche | ca. 241 m ² | Haus | Mehrfamilienhaus |
| Zimmer | 10 | Provision | Käuferprovision beträgt 4,76% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Schlafzimmer | 5 | Modernisierung / Sanierung | 2024 |
| Badezimmer | 3 | Nutzfläche | ca. 73 m ² |
| Baujahr | 1965 | Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon |
| Stellplatz | 1 x Freiplatz, 30 EUR (Miete), 1 x Garage, 60 EUR (Miete) | | |

Objektnummer: 26351041 - 58579 Schalksmühle

Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|-------------------------------|----------------|--------------------------------|----------------|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | BEDARF |
| Wesentlicher Energieträger | Öl | Endenergiebedarf | 287.10 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 05.10.2033 | Energie- Effizienzklasse | H |
| Befuerung | Öl | Baujahr laut Energieausweis | 1965 |

Objektnummer: 26351041 - 58579 Schalksmühle

Die Immobilie



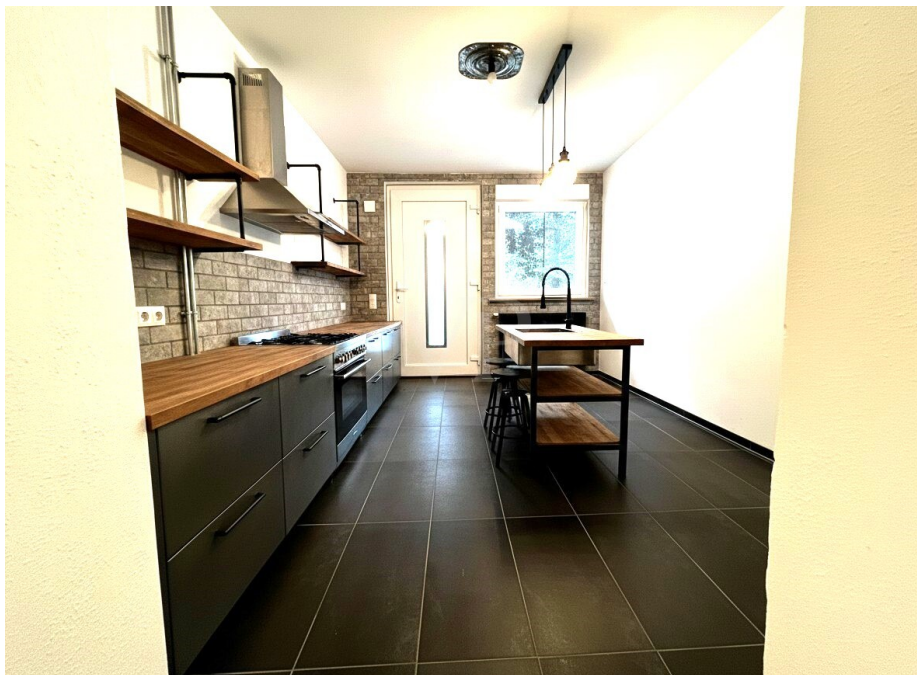
Objektnummer: 26351041 - 58579 Schalksmühle

Die Immobilie



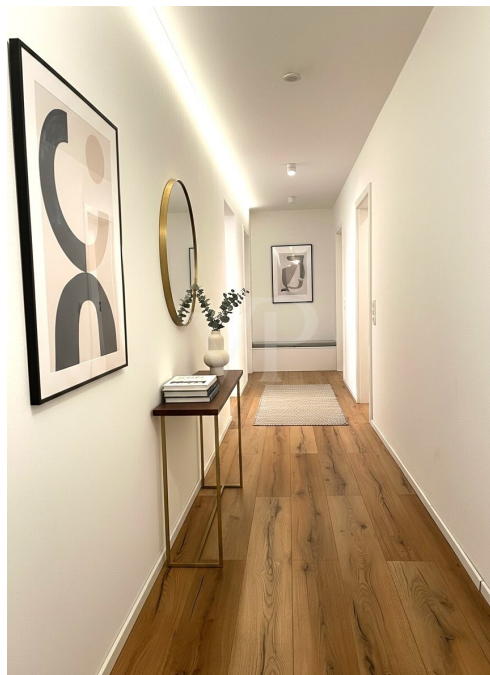
Objektnummer: 26351041 - 58579 Schalksmühle

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

Capital

MAKLER-KOMPASS
WOHNEN

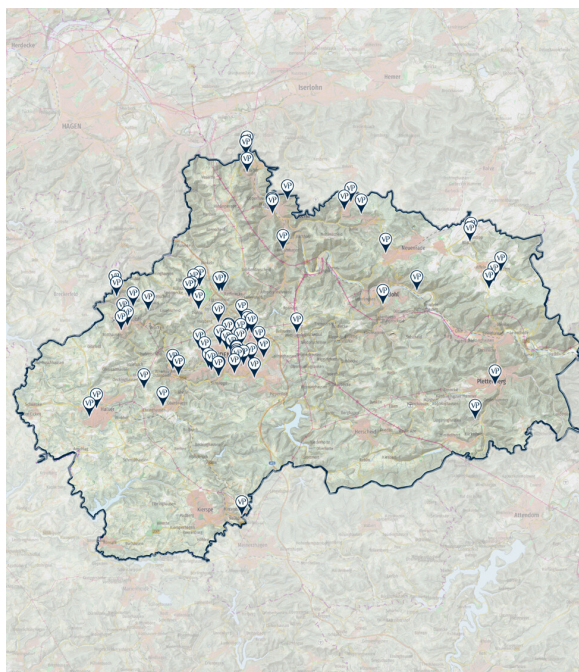
Top-Makler Iserlohn

★★★★★

Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 09/26



**Unsere
vermittelten
Immobilien
in der Region
Lüdenscheid.**

Partner-Shop Lüdenscheid
Knapper Straße 27
58507 Lüdenscheid
T.: 02351 - 67 24 672
luedenscheid@von-poll.com

www.von-poll.com/luedenscheid

Objektnummer: 26351041 - 58579 Schalksmühle

Die Immobilie

VP VON POLL IMMOBILIEN

Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

VP VON POLL IMMOBILIEN

Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 26351041 - 58579 Schalksmühle

Die Immobilie



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Objektnummer: 26351041 - 58579 Schalksmühle

Ein erster Eindruck

Dieses umfassend modernisierte Mehrfamilienhaus bietet Kapitalanlegern eine attraktive Kombination aus stabilen Mieteinnahmen, nachhaltiger Vermietbarkeit und weiterem Entwicklungspotenzial. Aber auch für Eigennutzer ist diese Immobilie eine tolle Gelegenheit.

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

Im Zuge einer grundlegenden Modernisierung im Jahr 2024 wurde das Objekt technisch und optisch deutlich aufgewertet. Bereits in 2027 erzielt die Immobilie jährliche Mieteinnahmen in Höhe von 28.800 €. Zusätzlich sorgen bereits vereinbarte Staffelmieten für eine planbare und langfristig positive Mietentwicklung.

Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Stellplatz- und Garagensituation:

1 Doppelgarage / 2 Einzelgaragen / 3 zusätzliche Außenstellplätze

Alle Wohneinheiten verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse, was die Attraktivität für Mieter zusätzlich steigert und dauerhaft gute Vermietungschancen unterstützt. Die Wohnung im Untergeschoss verfügt zudem über einen separaten Eingang, was zusätzliche Flexibilität und Privatsphäre bietet.

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

Weitere Ausstattungsmerkmale und Vorteile:

- * zusätzliche Nutzflächen im Keller und Dachboden (gesamt ca. 73m²)
- * Zentralheizung (Öl) - Brenner erneuert in 2025
- * modernisierter Gesamtzustand
- * attraktive Kombination aus Bestandssicherheit und Wertsteigerungspotenzial

Diese Immobilie eignet sich ideal für Investoren, die eine bereits optimierte Kapitalanlage mit solider Ertragsbasis und zusätzlichem Entwicklungspotenzial suchen.

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/ Heizungsrieschen 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 qualitativ. 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

Weitere Informationen

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