

Werdohl

# Familienfreundliches Wohnen wie im eigenen Haus in ruhiger Sackgassenlage

Objektnummer: 26351039



KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 177 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7

**Objektnummer: 26351039 - 58791 Werdohl**

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

Objektnummer: 26351039 - 58791 Werdohl

## Auf einen Blick

Objektnummer	26351039	Kaufpreis	199.000 EUR
Wohnfläche	ca. 177 m <sup>2</sup>	Wohnung	Maisonette
Zimmer	7	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	6	Modernisierung / Sanierung	2026
Badezimmer	3	Bauweise	Massiv
Baujahr	1879	Nutzfläche	ca. 52 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 26351039 - 58791 Werdohl

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	263.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	13.04.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1879

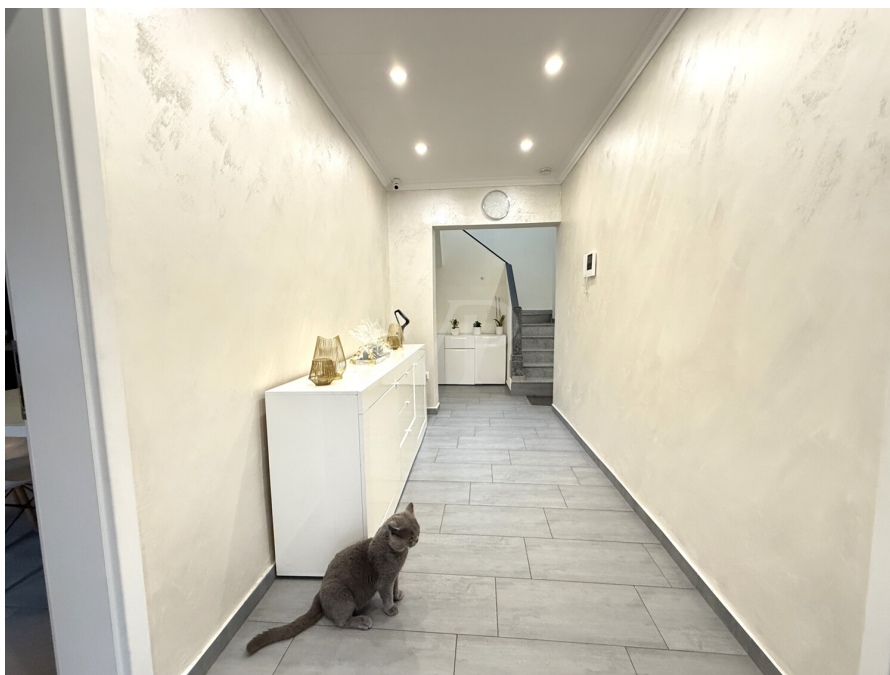
Objektnummer: 26351039 - 58791 Werdohl

## Die Immobilie



Objektnummer: 26351039 - 58791 Werdohl

## Die Immobilie



Objektnummer: 26351039 - 58791 Werdohl

## Die Immobilie



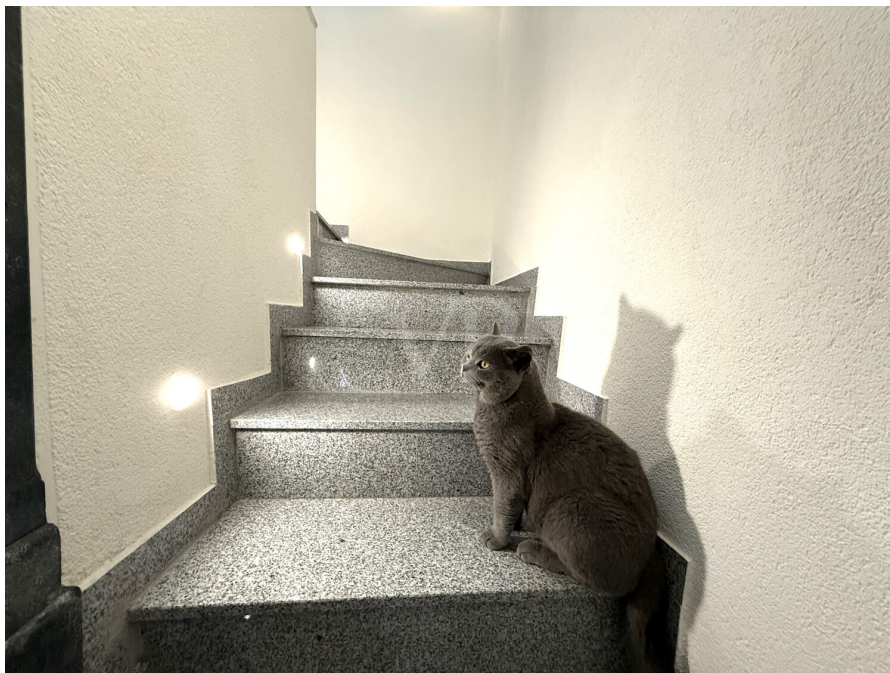
Objektnummer: 26351039 - 58791 Werdohl

## Die Immobilie



Objektnummer: 26351039 - 58791 Werdohl

## Die Immobilie



Objektnummer: 26351039 - 58791 Werdohl

## Die Immobilie



Objektnummer: 26351039 - 58791 Werdohl

## Die Immobilie



Objektnummer: 26351039 - 58791 Werdohl

## Die Immobilie



Objektnummer: 26351039 - 58791 Werdohl

## Die Immobilie



Objektnummer: 26351039 - 58791 Werdohl

## Die Immobilie



Objektnummer: 26351039 - 58791 Werdohl

## Die Immobilie



Objektnummer: 26351039 - 58791 Werdohl

## 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

Objektnummer: 26351039 - 58791 Werdohl

## 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](http://www.von-poll.com)

**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 26351039 - 58791 Werdohl

## Die Immobilie



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

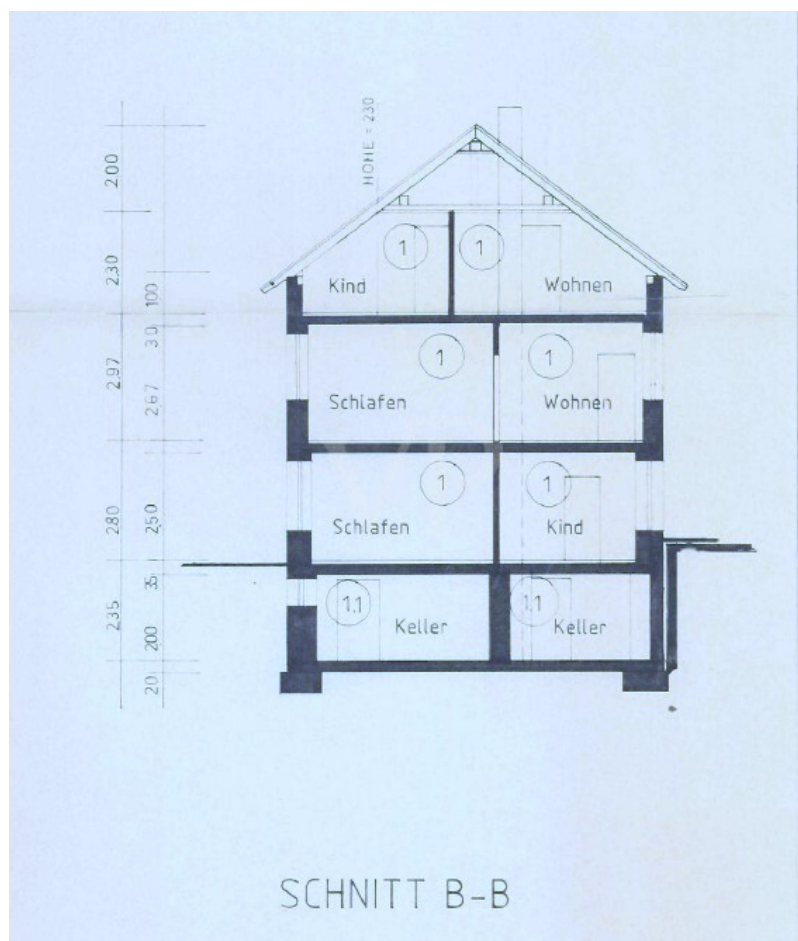
Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

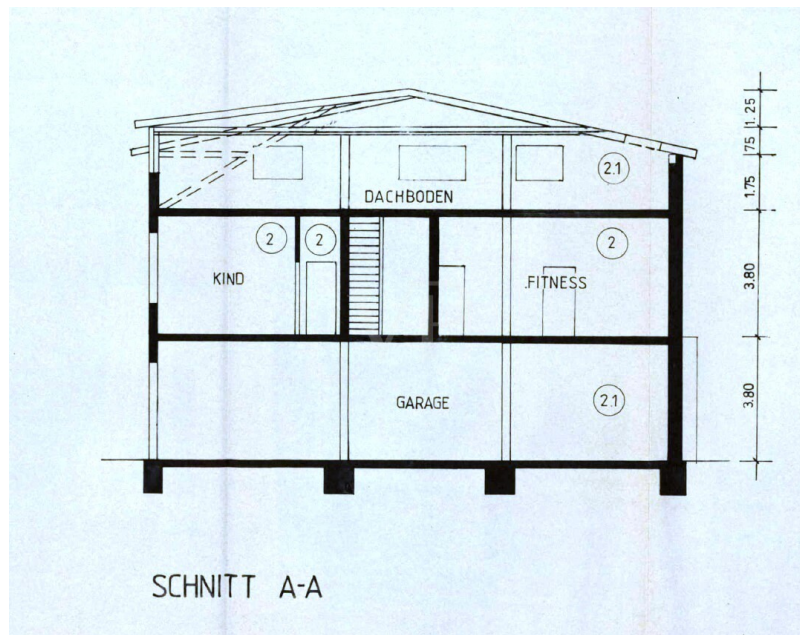
[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Objektnummer: 26351039 - 58791 Werdohl

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26351039 - 58791 Werdohl**

## Ein erster Eindruck

Diese Maisonette-Wohnung hat die Anmutung eines eigenen Hauses und bietet Ihnen mit ca. 177 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein außergewöhnliches Wohnkonzept in einer verkehrsgünstigen Lage. Die extrem gepflegte Wohnung befindet sich in einem Gebäude aus dem Jahr 1879, das fortlaufend modernisiert wurde.

Die rechtlich als Eigentumswohnung ausgewiesene Einheit vermittelt dank ihres Zuschnitts und der Platzverhältnisse das Gefühl, wie im eigenen Haus zu leben. Viel Raum für individuelle Wohnkonzepte macht dieses Angebot besonders attraktiv für große Familien, als Mehrgenerationenhaus oder für gemeinsames Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Insgesamt stehen Ihnen sechs Schlafzimmer zur Verfügung, die vielfältig genutzt werden können. Drei modern ausgestattete Badezimmer sorgen für zusätzlichen Komfort – selbst bei einer größeren Personenanzahl im Haushalt bleiben hier keine organisatorischen Engpässe zu befürchten.

Die hellen Räume werden durch zahlreiche Fenster mit Licht durchflutet und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Ein weiteres Highlight dieser Maisonette-Wohnung ist die schön angelegte Terrasse im Vorgarten. Sie lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und gibt den Bewohnern zusätzlichen Freiraum. Die Wohnung ist voll unterkellert – ideal für die Unterbringung von Vorräten, Hobbyausrüstung oder als Stauraum.

Das Gebäude verfügt über ein zeitgemäßes Satteldach und ist an das Glasfasernetz angeschlossen; eine schnelle Internetverbindung ist somit jederzeit gewährleistet.

Die hochwertige Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten und verfügt nicht nur über alle wichtigen Ausstattungsmerkmale, der Gasherd sorgt für ein besonderes Kocherlebnis.

Im Alltag profitieren Sie von durchdachten Raumlösungen und einer Ausstattung, die auch höheren Ansprüchen gerecht wird.

Ein eigener Stellplatz oder eine Garage sind nicht vorhanden, jedoch bestehen gute Parkmöglichkeiten direkt in der Straße. Die Wohnung liegt in einer verkehrsgünstigen, zugleich aber ruhigen Sackgasse – ein Pluspunkt für alle, die Wert auf einen Rückzugsort und kurze Wege legen. Die Umgebung ist von einer einfachen Wohnlage geprägt und bietet pragmatische Vorteile für das tägliche Leben.

Mit ihrem modernen Charakter, einer gelungenen Symbiose aus Altbauflair und zeitgemäßer Ausstattung wird diese Eigentumswohnung ihren Bewohnern ein komfortables Zuhause und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten.

**Mögliche Übergabe: 6 Monate nach notarieller Beurkundung**

**Noch ein kleiner Hinweis zu den Grundrissen, diese stimmen nicht ganz mit den tatsächlichen Raumaufteilungen überein.**

**Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den vielseitigen Möglichkeiten, die Ihnen diese Maisonette-Wohnung bietet.**

**Objektnummer: 26351039 - 58791 Werdohl**

## **Ausstattung und Details**

**2025 Fassadendämmung, verputzt und gestrichen**

**2025 Zaun im Vorgarten**

**2025 Eingangstür**

**2025 Terrassentor**

**2026 DG Bodenbelege**

**2025 Fensterbänke außen**

**2025 Innenputz**

**2025 Bad DG**

**2023 Strom- & Wasserleitungen**

**2024 Innentüren EG**

**2024 Bodenbelege EG & OG**

**2024 EG Duschbad & OG Wannabad**

**2023 Schalterserie**

**2023 Granittreppe vom EG zum 1. OG**

**2022 hochwertige Einbauküche mit Gasherd**

**Glasfaseranschluss im Haus**

**Aufwendige Stuckarbeiten im Wohnzimmer im EG**

**Einbaustrahler**

**Videogegensprechanlage**

**Objektnummer: 26351039 - 58791 Werdohl**

## **Alles zum Standort**

Werdohl besticht als familienfreundliche Kleinstadt mit rund 20.000 Einwohnern, die durch ihre hohe Eigentümerquote und eine stabile Nachbarschaft geprägt ist. Die Stadt überzeugt mit einer ausgezeichneten Infrastruktur, insbesondere im Bildungs- und Verkehrsbereich, sowie einer bemerkenswert niedrigen Kriminalitätsrate.

Diese Faktoren schaffen ein sicheres und verlässliches Umfeld, das jungen Familien eine lebenswerte Heimat bietet. Die Nähe zum Ruhrgebiet und die wirtschaftliche Stabilität mit niedriger Arbeitslosigkeit unterstreichen die Attraktivität von Werdohl als Wohnstandort mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial.

Die Lage in Werdohl eröffnet Familien ein harmonisches Miteinander in einer naturnahen Umgebung, die Raum für Erholung und gemeinschaftliches Leben bietet. Die ruhige Atmosphäre und die überschaubare Größe der Stadt fördern ein vertrauensvolles Miteinander, in dem Kinder sicher aufwachsen können und Eltern eine hohe Lebensqualität genießen.

Für Familien besonders relevant ist das vielfältige Bildungsangebot in unmittelbarer Nähe: Von der Städtischen Evangelischen Martin Luther-Grundschule über die katholische Grundschule St. Michael bis hin zur Städtischen Realschule sind alle Schulformen fußläufig erreichbar.

Auch Kindergärten wie die Kita Gernegroß liegen nur wenige Gehminuten entfernt. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit Busstationen ermöglicht eine stressfreie Mobilität für den Familienalltag.

Gesundheitsversorgung ist durch mehrere Apotheken und Ärzte in fußläufiger Entfernung, ergänzt durch die Stadtklinik Werdohl.

Für Freizeit und Erholung bieten zahlreiche Parks, Spielplätze und Sportanlagen ideale Möglichkeiten, um gemeinsam Zeit im Freien zu verbringen und den Kindern Raum für Bewegung und Spiel zu geben.

Ergänzt wird das Angebot durch ein vielfältiges gastronomisches Angebot mit einladenden Restaurants und Cafés, die zum Verweilen und Genießen einladen.

**Objektnummer: 26351039 - 58791 Werdohl**

## 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: 26351039 - 58791 Werdohl**

## **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](mailto:iserlohn@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**