

Schalksmühle

# Gemütliche 2-Zimmer Wohnung (Erdgeschoss) für Single, Pendler oder Paare

Objektnummer: 26351038



MIETPREIS: 504 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 63 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

**Objektnummer: 26351038 - 58579 Schalksmühle**

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

Objektnummer: 26351038 - 58579 Schalksmühle

## Auf einen Blick

Objektnummer	26351038	Mietpreis	504 EUR
Wohnfläche	ca. 63 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	300 EUR
Zimmer	2	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Schlafzimmer	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 12 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 26351038 - 58579 Schalksmühle

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	05.10.2033

Energieinformationen	<b>BEDARF</b>
Endenergiebedarf	287.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie- Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1965

Objektnummer: 26351038 - 58579 Schalksmühle

## Die Immobilie



Objektnummer: 26351038 - 58579 Schalksmühle

## Die Immobilie



Objektnummer: 26351038 - 58579 Schalksmühle

## Die Immobilie



Objektnummer: 26351038 - 58579 Schalksmühle

## Die Immobilie



Objektnummer: 26351038 - 58579 Schalksmühle

## Die Immobilie



Objektnummer: 26351038 - 58579 Schalksmühle

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26351038 - 58579 Schalksmühle**

## **Ein erster Eindruck**

**Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse in ruhiger Lage von Schalksmühle / Stallhaus**

**Ankommen und wohlfühlen: Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines ruhigen Dreifamilienhauses überzeugt durch ihre angenehme Atmosphäre und eine durchdachte Aufteilung.**

**Ein offener, großzügiger Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Die Küche bietet direkten Zugang zur Terrasse – auch als separater Eingang nutzbar. Ergänzt wird das Ganze durch ein gemütliches Schlafzimmer sowie ein frisch renoviertes Badezimmer.**

**Ein besonderes Highlight ist der ca. 12 m<sup>2</sup> große Abstell- bzw. Hobbyraum – ideal für zusätzlichen Stauraum oder individuelle Nutzung. Ein separater Platz für Waschmaschine und Trockner ist ebenfalls vorhanden.**

**Auf einen Blick:**

**Ruhige Lage oberhalb der Straße  
Terrasse mit separatem Zugang  
Frisch renoviertes Bad  
Ca. 12 m<sup>2</sup> zusätzlicher Nutzraum  
Sofort bezugsbereit**

**Nichtraucher bevorzugt  
Kleine Haustiere nach Absprache  
Garage: 80 € / Monat  
Stellplatz: 50 € / Monat**

**Wenn Sie eine ruhige, gepflegte Wohnung mit praktischem Extra-Raum suchen, ist dies Ihre Gelegenheit.**

**Objektnummer: 26351038 - 58579 Schalksmühle**

## **Ausstattung und Details**

- \* ruhige Lage
- \* Erdgeschoss
- \* Drei-Parteien-Haus
- \* frisch renoviert

**Objektnummer: 26351038 - 58579 Schalksmühle**

## **Alles zum Standort**

Schalksmühle besticht als ein besonders attraktiver Wohnort, der durch seine stabile und wohlhabende Bevölkerung sowie eine herausragende Lebensqualität überzeugt. Die Stadt profitiert von einer exzellenten Infrastruktur und einer ruhigen, sicheren Umgebung, die gerade für anspruchsvolle Senioren ein ideales Lebensumfeld schafft. Die Nähe zu bedeutenden Wirtschaftszentren wie Dortmund und Hagen gewährleistet zugleich eine optimale Anbindung, während geplante Investitionen in nachhaltige Wohnkonzepte und Infrastruktur die Zukunftsfähigkeit und Wertbeständigkeit der Region unterstreichen.

Die Lage in Schalksmühle bietet eine harmonische Verbindung aus ländlicher Ruhe und urbaner Erreichbarkeit, die besonders Senioren zugutekommt. Hier finden Sie ein Umfeld, das Geborgenheit und Komfort in den Vordergrund stellt und durch seine niedrige Kriminalitätsrate ein sicheres Gefühl vermittelt. Die sanften Übergänge zwischen Natur und Infrastruktur schaffen eine Atmosphäre, in der Lebensqualität und Wohlbefinden im Mittelpunkt stehen.

Für Ihre Gesundheit und Ihr Wohlbefinden sind zahlreiche Einrichtungen in angenehmer Nähe vorhanden: Zahnärzte und Apotheken sind bereits in etwa 20 bis 30 Minuten zu Fuß erreichbar, wie beispielsweise die Hirsch Apotheke oder die Zahnarztpraxis Franz J. Nadler. Auch Fachärztinnen und Fachärzte für Kinder- und Jugendmedizin sowie orthopädische Praxen befinden sich in fußläufiger Entfernung, was eine umfassende medizinische Versorgung sicherstellt. Die Nähe zum Gesundheitszentrum Wilhelmstraße und zur VAMED Klinik Hagen-Ambrock garantiert zudem eine erstklassige klinische Betreuung. Für die alltäglichen Einkäufe stehen Ihnen REWE und Netto Marken-Discount in rund 20 Minuten Fußweg zur Verfügung, die bequem erreichbar sind. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien wie Waldesruh und Oberklagebach, jeweils nur etwa drei Minuten zu Fuß entfernt, hervorragend gewährleistet, sodass Sie mobil und unabhängig bleiben.

Erholsame Momente finden Sie in den nahegelegenen Parks und Grünanlagen, die zu entspannten Spaziergängen und naturnahen Aktivitäten einladen. Spielplätze und Sportanlagen in der Umgebung sorgen zudem für eine lebendige Nachbarschaft und fördern das Gemeinschaftsgefühl. Das Jugendzentrum und weitere Freizeitangebote in der Nähe bieten zudem vielfältige Möglichkeiten, aktiv und sozial eingebunden zu bleiben.

Insgesamt präsentiert sich Schalksmühle als ein ruhiger, sicherer und komfortabler Wohnort, der Senioren ein behagliches und sorgenfreies Leben in einer gepflegten, gut angebundenen Umgebung ermöglicht – ein Ort, an dem Sie Ihre Lebensqualität in vollen

**Zügen genießen können.**

**Objektnummer: 26351038 - 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: 26351038 - 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](mailto:iserlohn@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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