

Altena

## **\*\*Charmante Doppelhaushälfte für Liebhaber\*\***

Objektnummer: 25351042



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

**KAUFPREIS: 148.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 116 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 810 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25351042 - 58762 Altena

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

Objektnummer: 25351042 - 58762 Altena

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25351042   |
| Wohnfläche   | ca. 116 m² |
| Zimmer       | 3          |
| Schlafzimmer | 2          |
| Badezimmer   | 1          |
| Baujahr      | 1880       |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 148.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Doppelhaushälfte                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2012                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | renovierungsbedürftig                                                     |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 30 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Terrasse                                                                  |

Objektnummer: 25351042 - 58762 Altena

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 347.10 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 19.01.2034     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befeuierung                | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1890           |

Objektnummer: 25351042 - 58762 Altena

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351042 - 58762 Altena

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351042 - 58762 Altena

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351042 - 58762 Altena

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351042 - 58762 Altena

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351042 - 58762 Altena

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351042 - 58762 Altena

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351042 - 58762 Altena

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351042 - 58762 Altena

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 02351 - 67 24 672

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

## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 25351042 - 58762 Altena

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

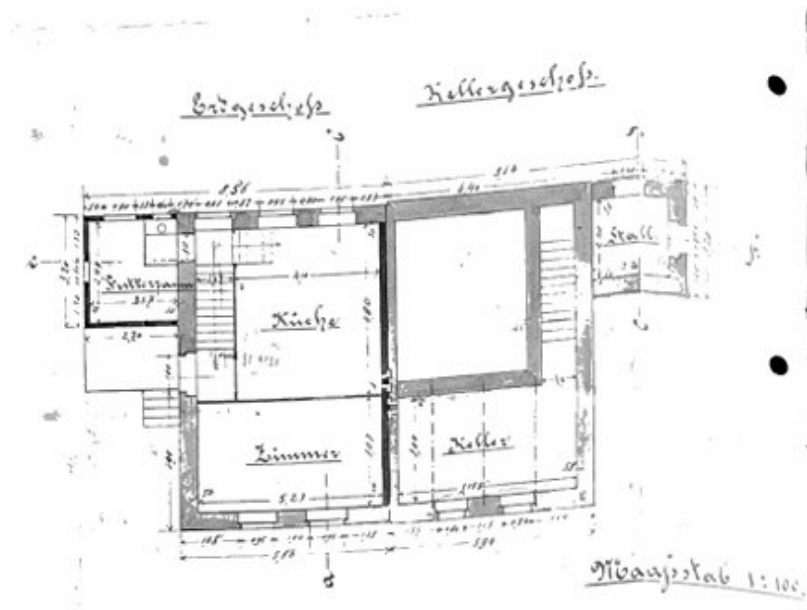
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

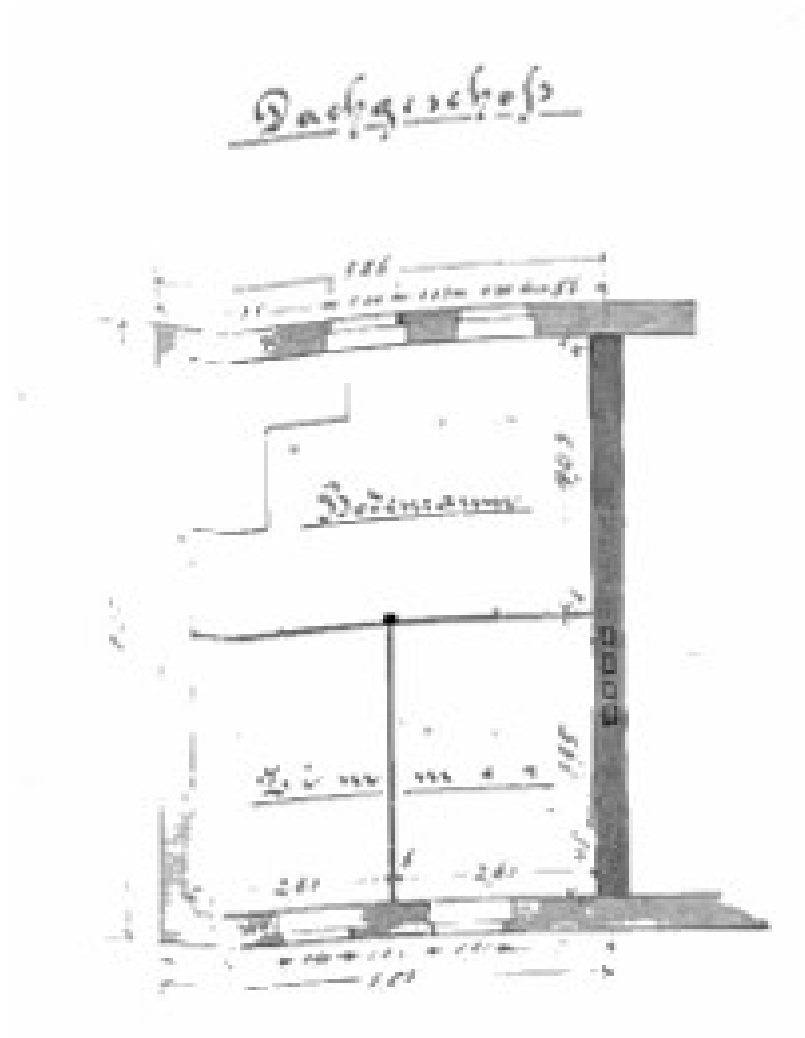
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 25351042 - 58762 Altena

## 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: 25351042 - 58762 Altena

## Ein erster Eindruck

Wir präsentieren Ihnen eine äußerst charmante Doppelhaushälfte, die ursprünglich im Jahr 1895 erbaut wurde und über eine Wohnfläche von etwa 120 m<sup>2</sup> verfügt. Das Objekt steht auf einem großzügigen Grundstück von circa 810 m<sup>2</sup>.

### **\*\*Raumaufteilung und Ausstattung\*\***

Die Doppelhaushälfte verfügt über insgesamt drei Zimmer, davon sind zwei als Schlafzimmer nutzbar. Die beiden Schlafzimmer wurden vom Eigentümer geteilt, sodass nun ein separater Ankleidebereich als auch ein separates Lese- und Musikzimmer entstanden sind. Ein Badezimmer mit einfacher Ausstattung sowie ein separates Gäste-WC runden das Raumangebot ab.

Die Immobilie wurde zuletzt im Jahr 2012 modernisiert, wobei auch die Gastherme erneuert wurde. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung. Die Ausstattung der Immobilie ist als einfach zu bezeichnen und bietet somit Potenzial für zukünftige Modernisierungen nach eigenen Vorstellungen.

### **\*\*Bauweise und Zustand\*\***

Dieses Haus aus dem späten 19. Jahrhundert vermittelt den Charme vergangener Epochen, zeigt sich jedoch in einem renovierungsbedürftigen Zustand. In den Jahren seit der letzten Modernisierung im Jahr 2012 blieb die Bausubstanz unberührt, sodass Investitionsbedarf besteht, um die Immobilie wieder in neuem Glanz erstrahlen zu lassen. Bauherren mit kreativen Ideen können die historische Architektur mit modernen Elementen verbinden, um ein einzigartiges Wohnerlebnis zu schaffen.

### **\*\*Grundstück und Außenfläche\*\***

Das großzügige Grundstück bietet wunderbare ruhige Rückzugsorte zum Durchatmen. Durch den Garten mit altem Baumbestand gelangen Sie in einen hübschen Pavillon. Dieser hat die Anmutung eines Wintergartens und ist beheizbar. Auch Strom ist hier vorhanden.

### **\*\*Lage\*\***

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einem etablierten Wohngebiet, welches eine gute Anbindung an die umliegenden Zentren bietet. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe vorhanden. Die Lage eignet sich sowohl für Familien als auch für Paare oder Einzelpersonen, die Wert auf eine schnelle Verbindung zur Stadt und gleichzeitig die Ruhe einer Wohnsiedlung legen. Die Umgebung ist idyllisch und ländlich geprägt und dient als Ausgangspunkt für Wanderungen rund um Altena.

### **\*\*Fazit\*\***

Diese Doppelhaushälfte vereint historischen Charme mit einem attraktiven Grundstück. Sie bietet viel Raum für Ideen und Entwicklungen und ist ideal für Käufer, die nicht nur

eine Immobilie, sondern auch ein Projekt und / oder einen Rückzugsort vom Alltagstrubel suchen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Erkunden Sie die Chancen, die dieses Haus Ihnen bietet und gestalten Sie Ihr neues Zuhause nach Ihren eigenen Vorstellungen. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren und Ihre Fragen zu klären. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage. Die Immobilie wird vorzugsweise mit sämtlichem Inventar veräußert.

Objektnummer: 25351042 - 58762 Altena

## Ausstattung und Details

- \* Zeitreise ins späte 19. Jahrhundert
- \* Badezimmer und Gäste WC
- \* Grundstück mit altem Baumbestand
- \* separater Pavillon / Wintergarten im Garten
- \* grüne Idylle und Rückzugsort

Objektnummer: 25351042 - 58762 Altena

## Alles zum Standort

Altena ist eine Kleinstadt im Märkischen Kreis in Nordrhein-Westfalen und liegt im Sauerland im Tal der Lenne. Das Gebiet der Stadt Altena grenzt von Westen aus im Uhrzeigersinn an die Gemeinde Nachrodt-Wiblingwerde, an die Städte Iserlohn, Hemer, Neuenrade, Werdohl und Lüdenscheid sowie an die Gemeinde Schalksmühle. Das Museum der Grafschaft Mark, das Weltjugendherbergsmuseum, das Märkische Schmiedemuseum und das Deutsche Wandermuseum schlossen sich wegen ihrer gemeinsamen Räume zu den Museen Burg Altena zusammen. Träger ist der Märkische Kreis. Es gibt vier Grundschulen (davon eine mit Ganztagsbetreuung) sowie eine Förderschule. Im Sekundarbereich gibt es eine Hauptschule, eine Realschule, ein Gymnasium sowie eine Sekundarschule. Ergänzt wird das Angebot durch ein Berufskolleg.

Im Jahr 2012 begann der Bau der Anlage Erlebnisaufzug Altena, welche am 26. April 2014 eröffnet wurde. Dadurch wird für Besucher der Aufstieg zur Burg Altena erleichtert, zudem wird im Eingangsbereich der Anlage die Geschichte der Stadt und der Burg multimedial vermittelt.

Objektnummer: 25351042 - 58762 Altena

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.1.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 347.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1890.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25351042 - 58762 Altena

## 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)