

Balve / Volkringhausen

Historischer Resthof mit Bauerngarten – Freiraum für Familien und Tierliebhaber

Objektnummer: 26351032



KAUFPREIS: 420.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 283 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 12.502 m²

Objektnummer: 26351032 - 58802 Balve / Volkringhausen

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

Objektnummer: 26351032 - 58802 Balve / Volkringhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26351032	Kaufpreis	420.000 EUR
Wohnfläche	ca. 283 m ²	Haustyp	Resthof
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	9		
Schlafzimmer	7		
Badezimmer	3		
Baujahr	1725	Modernisierung / Sanierung	2021
Stellplatz	10 x Freiplatz, 1 x Garage	Zustand der Immobilie	gepflegt
		Nutzfläche	ca. 32 m ²
		Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26351032 - 58802 Balve / Volkringhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	353.90 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	08.10.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befeuernng	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1700

Objektnummer: 26351032 - 58802 Balve / Volkringhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26351032 - 58802 Balve / Volkringhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26351032 - 58802 Balve / Volkringhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26351032 - 58802 Balve / Volkringhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26351032 - 58802 Balve / Volkringhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26351032 - 58802 Balve / Volkringhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26351032 - 58802 Balve / Volkringhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26351032 - 58802 Balve / Volkringhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26351032 - 58802 Balve / Volkringhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26351032 - 58802 Balve / Volkringhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26351032 - 58802 Balve / Volkringhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26351032 - 58802 Balve / Volkringhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26351032 - 58802 Balve / Volkringhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26351032 - 58802 Balve / Volkringhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26351032 - 58802 Balve / Volkringhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26351032 - 58802 Balve / Volkringhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26351032 - 58802 Balve / Volkringhausen

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: 26351032 - 58802 Balve / Volkringhausen

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: 26351032 - 58802 Balve / Volkringhausen

Die Immobilie



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Objektnummer: 26351032 - 58802 Balve / Volkringhausen

Ein erster Eindruck

Willkommen zu einem besonderen Resthof, der mit einer Wohnfläche von ca. 283 m² und einer beeindruckenden Grundstücksgröße von ca. 3.498 m² (zzgl. einer großen Wiese) zahlreiche Möglichkeiten für individuelles Wohnen und Arbeiten unter einem Dach eröffnet. Das ursprünglich ca. im Jahr 1725 errichtete, gepflegte Anwesen bietet vielseitige Nutzungsperspektiven – von der klassischen Wohnnutzung über Mehrgenerationenmodelle bis hin zum Hobbytierzüchter. Die Immobilie überzeugt durch eine gepflegte Substanz, wobei einzelne Bereiche renovierungsbedürftig sind, sodass Sie eigene Vorstellungen gezielt umsetzen können. Insgesamt umfasst das Haus neun Zimmer, darunter sieben Schlafzimmer, die viel Raum für Familie, Gäste oder großzügige Rückzugsorte bieten. Drei Badezimmer sorgen dafür, dass auch bei größerer Personenanzahl eine angenehme Wohnatmosphäre gewährleistet ist. Die Qualität der Ausstattung entspricht einem normalen Standard.

Eine umfassende Modernisierung im Erdgeschoß wurde zuletzt im Jahr 2021 durchgeführt, sodass zentrale Aspekte des Hauses auf aktuellem Stand sind. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Zentralheizung, die das Haus effektiv beheizt. Ein traditioneller Kachelofen in der Wohnküche sorgt für eine besondere Atmosphäre und gemütliche Stunden.

Der großzügige Innenhof bildet das Zentrum des Anwesens, bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und lädt zum Verweilen ein.

Der angrenzende Bauerngarten unterstreicht den ländlichen Charakter des Ensembles und bietet Ihnen die Möglichkeit, gärtnerische Ideen zu realisieren. Besondere Beachtung verdienen die umfangreichen Nebengebäude: Eine offene und eine geschlossene Remise stehen bereit, daneben eine Scheune und ein

Speicherhaus mit zusätzlicher Nutzfläche. Für Tierliebhaber optimal: Ein Stall mit sieben Pferdeboxen, der zahlreiche Optionen für die Tierhaltung und Hobbytierzüchter eröffnet. Ein separater Hühnerstall ergänzt das Angebot und erweitert das Nutzungsspektrum. Die ca. 9.004 m² große zusätzliche Wiese ist fußläufig durch ein Wohngebiet zu erreichen.

Für Fahrzeuge stehen eine Doppelgarage und die Scheune sowie zahlreiche weitere Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung, sodass auch große Familien, Gäste oder gewerbliche Nutzungsszenarien problemlos möglich sind. Die großzügigen Außenflächen öffnen Perspektiven für Freizeit, Tierhaltung und Gartenbau nach individuellem Bedarf.

Die besondere Struktur des Hofes bietet zudem optimale Voraussetzungen für die Kombination von Wohnen und Arbeiten an einem Ort oder die Realisierung vielfältiger Familien- und Nutzungskonzepte.

Der vorhandene Renovierungsbedarf bietet Ihnen die Möglichkeit, das Objekt nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten und individuelle Akzente zu setzen. Die gepflegte Gesamterscheinung schafft hierfür die perfekte Grundlage.

Eine mögliche Übergabe kann sechs Monate nach der notariellen Beurkundung erfolgen.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort selbst ein Bild von den besonderen Möglichkeiten und dem Potenzial dieses Resthofes zu machen. Lassen Sie sich diese seltene Gelegenheit nicht entgehen und entdecken Sie die vielseitigen Optionen, die dieses Anwesen für Ihr Wohn- und Arbeitsleben bereithält.

Die Kollegen der Von Poll Finance beraten Sie gerne zu allen Fragen der Immobilienfinanzierung.

Sprechen Sie uns auch hierzu gerne an.

Objektnummer: 26351032 - 58802 Balve / Volkringhausen

Ausstattung und Details

2021 Teilweise Anstrich Stall & Wohnhaus

2021 EG Vinylböden in 4 Räumen

2021 EG Elektroleitungen & Schalterserie

2021 EG Innenputz & Malerarbeiten innen

2021 EG Innentüren

2021 EG Bad

Zahlreiche Stellplätze

Schöner Innenhof

Stall: ca. 417 m² mit sieben Pferdeboxen

Scheune ca. 82 m²

Hühnerstall ca. 12 m²

Speicher: ca. 90 m²

Remise offen ca. 99 m²

Remise geschlossen ca. 164 m²

Doppelgarage ca. 52 m², Baujahr ca. 1960

Kachelofen

Genau an der Hönne

Objektnummer: 26351032 - 58802 Balve / Volkringhausen

Alles zum Standort

Balve/Volkringhausen besticht als idyllische, ländliche Gemeinde mit einer stabilen Bevölkerungsstruktur und einem moderaten Wachstumspotenzial im Immobilienmarkt. Die Region vereint naturnahe Ruhe mit einer soliden wirtschaftlichen Basis, die insbesondere Familien und Pendler aus dem Ruhrgebiet anzieht. Trotz der begrenzten öffentlichen Verkehrsanbindung überzeugt Balve/Volkringhausen durch eine niedrige Kriminalitätsrate und eine verlässliche Infrastruktur, die ein sicheres und harmonisches Lebensumfeld schafft.

Die unmittelbare Umgebung von Volkringhausen bietet ein besonders lebenswertes Umfeld, das durch seine ruhige Atmosphäre und die Nähe zur Natur besticht. Hier finden Sie ein harmonisches Miteinander, das Raum für Gemeinschaft und Erholung gleichermaßen schafft. Die ländliche Idylle wird ergänzt durch eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten, die Kinder und Eltern gleichermaßen begeistern und das Familienleben bereichern.

In puncto Bildung sind mehrere Grundschulen wie die Gem. Grundschule Beckum der Stadt Balve und die St. Nikolaus Grundschule gut erreichbar, was den Schulweg für die Kleinen sicher und bequem gestaltet. Kindergärten sind ebenfalls in gut erreichbarer Nähe, sodass eine umfassende Betreuung von Anfang an gewährleistet ist. Für die Gesundheit der stehen zahlreiche Ärzte, Zahnärzte und Apotheken in der Umgebung zur Verfügung, darunter Allgemeinmediziner und Fachärzte, die eine umfassende medizinische Versorgung sicherstellen. Die Nähe zum Bahnhof Volkringhausen ermöglicht zudem eine praktische Anbindung an das regionale Verkehrsnetz, was den Alltag für Pendler und Familien erleichtert.

Freizeit und Erholung kommen in Volkringhausen nicht zu kurz: Parks und Spielplätze sind gut erreichbar und bieten Kindern sichere Spielmöglichkeiten in

naturnaher Umgebung. Sportliche Aktivitäten und kulturelle Veranstaltungen in der Schützenhalle oder der Hönnetalhalle fördern das Gemeinschaftsgefühl und bereichern das Familienleben nachhaltig. Für genussvolle Momente sorgen charmante Cafés und Restaurants wie das Haus Diepes und das Wandercafe Alte Schmiede – ideale Orte für entspannte Stunden mit der Familie.

Für Interessenten, die Wert auf Sicherheit, eine naturnahe Umgebung und eine verlässliche Infrastruktur legen, präsentiert sich Balve/Volkringhausen als ein Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen können und Eltern ein harmonisches, zukunftsorientiertes Zuhause finden. Die Kombination aus ländlicher Ruhe, guter Gemeinschaft und einer Vielzahl an familienfreundlichen Angeboten macht diese Lage zu einer besonders begehrten Adresse für Ihr neues Zuhause.

Objektnummer: 26351032 - 58802 Balve / Volkringhausen

Sonstige Angaben

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: 26351032 - 58802 Balve / Volkringhausen

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