

Schalksmühle

# Weißes Charakterhaus von 1899 am grünen Volmehang

Objektnummer: 26351046



KAUFPREIS: 290.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 149 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 679 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26351046 - 58579 Schalksmühle**

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

**Objektnummer: 26351046 - 58579 Schalksmühle**

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 26351046                  |
| Wohnfläche   | ca. 149 m <sup>2</sup>    |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 4.5                       |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1899                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 290.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2021                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | renovierungsbedürftig                                                     |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 98 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung                | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon                                    |

**Objektnummer: 26351046 - 58579 Schalksmühle**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Pellet         | Endenergiebedarf            | 187.70 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 02.07.2036     | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befuerung                  | Pelletheizung  | Baujahr laut Energieausweis | 1899           |

Objektnummer: 26351046 - 58579 Schalksmühle

## Die Immobilie



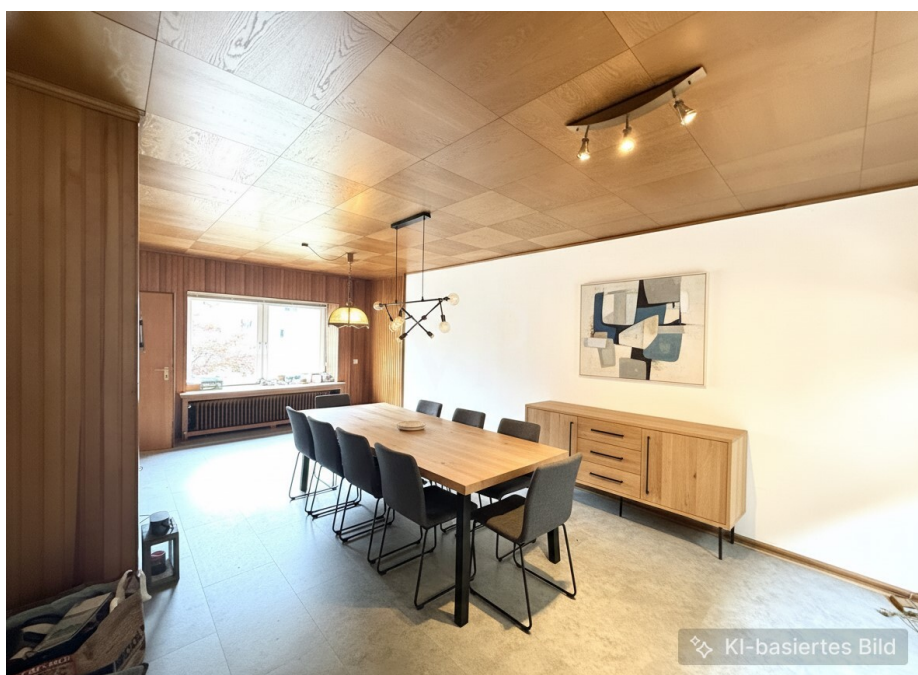
Objektnummer: 26351046 - 58579 Schalksmühle

## Die Immobilie



Objektnummer: 26351046 - 58579 Schalksmühle

## Die Immobilie



Objektnummer: 26351046 - 58579 Schalksmühle

## Die Immobilie



Objektnummer: 26351046 - 58579 Schalksmühle

## Die Immobilie



Objektnummer: 26351046 - 58579 Schalksmühle

## Die Immobilie



Objektnummer: 26351046 - 58579 Schalksmühle

## Die Immobilie



Objektnummer: 26351046 - 58579 Schalksmühle

## Die Immobilie



Objektnummer: 26351046 - 58579 Schalksmühle

## Die Immobilie



Objektnummer: 26351046 - 58579 Schalksmühle

## Die Immobilie



Objektnummer: 26351046 - 58579 Schalksmühle

## Die Immobilie



Objektnummer: 26351046 - 58579 Schalksmühle

## Die Immobilie



Objektnummer: 26351046 - 58579 Schalksmühle

## Die Immobilie



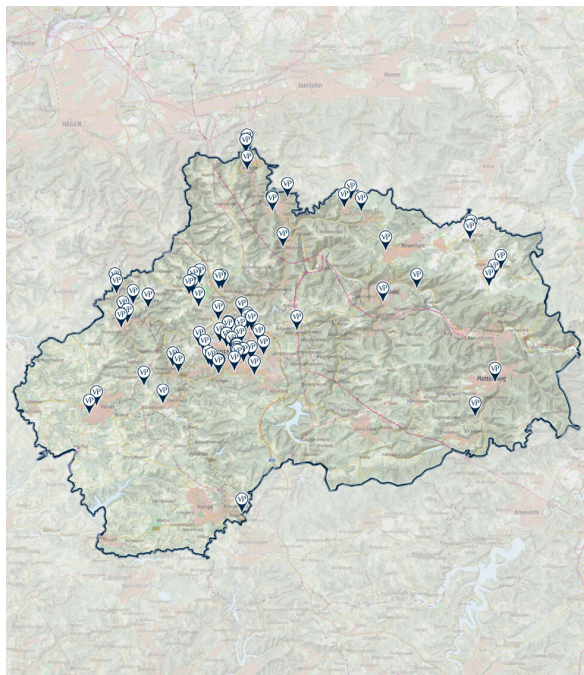
Objektnummer: 26351046 - 58579 Schalksmühle

## Die Immobilie



Objektnummer: 26351046 - 58579 Schalksmühle

## Die Immobilie



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

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

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

# 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: 26351046 - 58579 Schalksmühle

## Die Immobilie



**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)



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 26351046 - 58579 Schalksmühle

## 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)



Finanzierung  
berechnen



**Objektnummer: 26351046 - 58579 Schalksmühle**

## Ein erster Eindruck

Ein Haus mit Geschichte, gewachsen seit 1899, steht hier auf einem ca. 679 m<sup>2</sup> großen Grundstück und trägt seine Jahre mit stiller Selbstverständlichkeit. Auf ca. 149 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich 4,5 Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer, ergänzt um Balkon und Terrasse. Die Gute Grundsubstanz ist spürbar, zugleich verlangt das Haus nach einer Hand, die Renovierungsbedarf nicht als Makel, sondern als Beginn eines neuen Kapitels versteht. Die Lage direkt an der Bundesstraße gehört zur Adresse, klar und präsent; auf der Gartenseite öffnet sich eine ganz andere Stimmung, mit dem Fluß Volme direkt angrenzend an den Garten.

Von der Rückseite wirkt das Haus hell und ruhig, mit weiß gefasster Fassade in Klinkeroptik, dunklem Dach und einem Garten, der von alten Sträuchern, Gräsern und einem rotlaubigen Ahorn geprägt wird. Hinter dem Haus steigt das Grün dicht an, sodass der Garten trotz der verkehrsgünstigen Lage einen geschützten, fast eingewachsenen Charakter erhält. Die Außenflächen geben dem Haus einen besonderen Rhythmus: oben der Balkon im Erdgeschoss, darunter die überdachte Terrasse im Kellergeschoss, dazu Rasen, Pflanzbereiche und der direkte Bezug zum Wasserlauf. 2021 wurden unter anderem die Trockenmauer zur Volme sowie die Treppe von der Straße zum Garten erneuert, Details, die zeigen, dass an wesentlichen Punkten bereits gearbeitet wurde.

Im Inneren bewahrt das Einfamilienhaus den Charakter eines älteren Hauses mit gewachsenen Proportionen. Die Küche zeigt sich als heller, alltagsnaher Raum mit gefliestem Boden, Arbeitsflächen in dunklem Ton, hellen Fronten und einem Platz am Fenster für den kleinen Tisch. Durch die Gartentür fällt Licht tief in den Raum, während cremefarbene Wände und klassische Holzinventüren die gewachsene Atmosphäre des Hauses unterstreichen. Teilweise erneuerte Fenster aus den Jahren 2000 und 2012, eine Eingangstür von 2005 sowie die Dacheindeckung mit lasierten Tonziegeln und Dämmung aus der Zeit um 1990 fügen sich in das Bild eines Hauses, das solide angelegt ist und nun konsequent weitergeführt werden möchte.

Das Haus ist voll unterkellert; auch die Garage ist unterkellert. Garage und Stellplatz sorgen für kurze Wege im Alltag. Im Untergeschoss wurden 2021 Kellerfenster mit 2-fach-Verglasung erneuert, ebenso Teile der Elektrotechnik im Keller sowie im Erdgeschoss die Elektrounterverteilung und der Hauptschaltschrank. Die Zentralheizung versorgt das Haus, die Ausstattungsqualität bleibt bewusst sachlich und normal, passend zu einem Objekt, dessen Zukunft weniger in oberflächlicher Inszenierung liegt als in Substanz, Lage und dem besonderen Grundstück. So bleibt Raum für einen klaren Anfang in einem Haus, das Geschichte mitbringt und auf die nächste sorgfältige Etappe wartet.

**Die Übergabe der Immobilie erfolgt besenrein.**

**Mögliche Übergabe: kurzfristig nach notarieller Beurkundung.**

**Wir haben Sie neugierig gemacht, dann vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.**

**Objektnummer: 26351046 - 58579 Schalksmühle**

## **Ausstattung und Details**

**Garage**

**Stellplatz**

**Voll unterkellert**

**Garage ist unterkellert**

**EG Balkon**

**KG überdachte Terrasse**

**DG Einbaustrahler**

**EG Einbauschränk**

**KG Kellertür**

**2021 KG E- Technik im**

**2021 EG Elektrounterverteilung und Hauptschaltschrank**

**2021 UG Kellerfenster 2 Fach- verglast**

**2021 Trockenmauer zur Volme**

**2021 Treppe von der Straße zum Garten**

**2018 DG Bad**

**2012 Fenster teilweise**

**2005 Eingangstür**

**2000 teilweise Fenster**

**ca. 1990 Dacheindeckung mit lasierten Tonziegeln und Dämmung**

**Objektnummer: 26351046 - 58579 Schalksmühle**

## Alles zum Standort

Schalksmühle in Nordrhein-Westfalen besticht durch seine ruhige, naturnahe Lage und ein überdurchschnittlich hohes Einkommensniveau, das eine gehobene Lebensqualität in einem überschaubaren, familienfreundlichen Umfeld garantiert. Die Stadt vereint die Vorzüge eines stabilen suburbanen Marktes mit einer gut funktionierenden Infrastruktur, die insbesondere Familien ein sicheres und harmonisches Zuhause bietet. Die begrenzte Bebauung und die geringe Bevölkerungsdichte schaffen Raum für Erholung und ein entspanntes Miteinander, während die Nähe zu regionalen Wirtschaftszentren eine ausgewogene Work-Life-Balance ermöglicht.

Die Lage in Schalksmühle zeichnet sich durch eine besonders familienfreundliche Atmosphäre aus, die Sicherheit und Gemeinschaftssinn in den Vordergrund stellt. Hier finden Familien ein Umfeld, das von Ruhe und Geborgenheit geprägt ist und gleichzeitig vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung bietet. Die überschaubare Größe der Stadt fördert ein nachbarschaftliches Miteinander, das gerade für Kinder und Eltern wertvoll ist und den Alltag angenehm gestaltet.

Für Familien besonders attraktiv ist die hervorragende Anbindung an Bildungseinrichtungen: In kurzer Gehentfernung finden Sie Kindertagesstätten wie das Familienzentrum Wansbeckplatz sowie die Primusschule, die eine solide Grundlage für die frühkindliche und schulische Entwicklung Ihrer Kinder bieten. Die Nähe zum Bahnhof Schalksmühle ermöglicht zudem eine unkomplizierte Anbindung an das regionale Verkehrsnetz. Gesundheitsversorgung ist durch nahegelegene Apotheken und Zahnarztpraxen in fußläufiger Entfernung gewährleistet, was ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit vermittelt. Für die Freizeitgestaltung stehen zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen in unmittelbarer Umgebung zur Verfügung, die zu aktiven Stunden im Freien einladen. Der nahegelegene Glörpark bietet darüber hinaus eine idyllische Kulisse für entspannte Familienausflüge und erholsame Stunden in der Natur. Einkaufsmöglichkeiten wie Netto und REWE sind bequem fußläufig erreichbar, was den Alltag zusätzlich erleichtert.

Diese Kombination aus sicherer Infrastruktur, naturnaher Erholung und einer starken Gemeinschaft macht Schalksmühle zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf ein behütetes und zugleich lebendiges Umfeld legen. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche und sorgenfreie Zukunft zu gestalten.

**Objektnummer: 26351046 - 58579 Schalksmühle**

## 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 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: 26351046 - 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)**