

Nachrodt-Wiblingwerde

## Vermietete 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Aufzug – solide Kapitalanlage

CODE DU BIEN: 26351050



PRIX D'ACHAT: 79.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 73 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

**CODE DU BIEN: 26351050 - 58769 Nachrodt-Wiblingwerde**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 26351050 - 58769 Nachrodt-Wiblingwerde**

## En un coup d'œil

|                              |                  |
|------------------------------|------------------|
| <b>CODE DU BIEN</b>          | <b>26351050</b>  |
| <b>Surface habitable</b>     | <b>ca. 73 m²</b> |
| <b>Pièces</b>                | <b>3</b>         |
| <b>Chambres à coucher</b>    | <b>2</b>         |
| <b>Salles de bains</b>       | <b>1</b>         |
| <b>Année de construction</b> | <b>1970</b>      |

|                                     |                                                                                  |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Prix d'achat</b>                 | <b>79.000 EUR</b>                                                                |
| <b>Type</b>                         | <b>Etage</b>                                                                     |
| <b>Commission pour le locataire</b> | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| <b>État de la propriété</b>         | <b>Bon état</b>                                                                  |
| <b>Technique de construction</b>    | <b>massif</b>                                                                    |
| <b>Aménagement</b>                  | <b>Balcon</b>                                                                    |

**CODE DU BIEN: 26351050 - 58769 Nachrodt-Wiblingwerde**

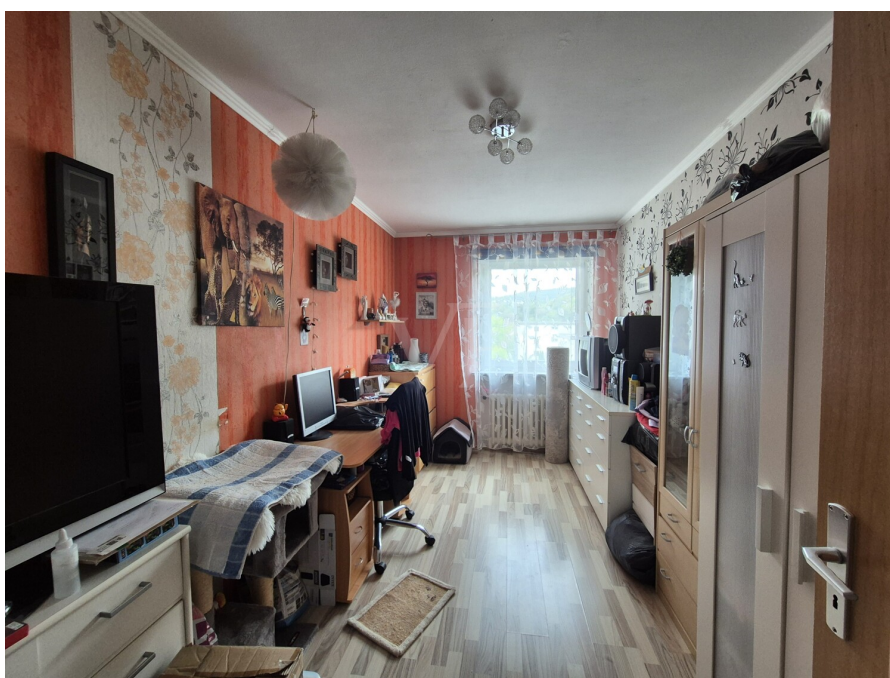
## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage à distance |
| Chauffage                                        | Télé                 |
| Certification<br>énergétique valable<br>jusqu'au | 04.12.2028           |

|                                                             |                                          |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                | Certificat de<br>performance énergétique |
| Consommation finale<br>d'énergie                            | 133.11 kWh/m²a                           |
| Classement énergétique                                      | E                                        |
| Année de construction<br>selon le certificat<br>énergétique | 1970                                     |

**CODE DU BIEN: 26351050 - 58769 Nachrodt-Wiblingwerde**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26351050 - 58769 Nachrodt-Wiblingwerde**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26351050 - 58769 Nachrodt-Wiblingwerde**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26351050 - 58769 Nachrodt-Wiblingwerde**

## Une première impression

Attraktive Kapitalanlage mit bestehendem Mietverhältnis: Diese gut geschnittene 3-Zimmer-Eigentumswohnung bietet eine interessante Gelegenheit für Kapitalanleger, die Wert auf eine bereits vermietete Immobilie und langfristige Planungssicherheit legen.

Die Wohnung verfügt über ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, zwei Schlafzimmer, eine Küche, eine Diele sowie ein innenliegendes Badezimmer. Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung ergänzt das Raumangebot und bietet zusätzlichen Stauraum.

Zur Wohnung gehört zudem ein eigener, zugeordneter Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum außerhalb der Wohnung bietet.

Ein weiterer Pluspunkt ist der vorhandene Aufzug im Haus, der einen komfortablen Zugang zur Wohnung ermöglicht.

Die Wohnung ist seit 2008 vermietet und erzielt derzeit eine monatliche Nettokaltmiete von 373,12 €. Damit eignet sich die Immobilie insbesondere für Anleger, die eine bereits vermietete Eigentumswohnung als langfristigen Bestandteil ihres Immobilienportfolios suchen.

Gerne stellen wir Ihnen diese interessante Kapitalanlage persönlich vor und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

VON POLL IMMOBILIEN Iserlohn

VON POLL IMMOBILIEN Lüdenscheid

Ihre Immobilienspezialisten im Märkischen Kreis und in Schwerte

#vonpollimmobilieniserlohn #vonpollimmobilienluedenscheid #Immobilienmakler #Iserlohn

#Luedenscheid #Schwerte #Hemer #Menden #Schalksmühle #Altena #Nachrodt #Werdohl

#Neuenrade #Plettenberg #Herscheid #Kierspe #Halver #Balve #Immobilienkaufen

#Immobilienverkaufen

**CODE DU BIEN: 26351050 - 58769 Nachrodt-Wiblingwerde**

## Détails des commodités

- Langjähriges Mietverhältnis seit 2008
- Kontinuierliche Mieteinnahmen
- Monatliche Nettokaltmiete: 373,12 €
- gepflegter Gesamtzustand
- ideal für Kapitalanleger

**CODE DU BIEN: 26351050 - 58769 Nachrodt-Wiblingwerde**

## Tout sur l'emplacement

Nachrodt-Wiblingwerde ist eine Gemeinde in Nordrhein-Westfalen, liegt im Sauerland und gehört zum Märkischen Kreis. Im frühen 19. Jahrhundert begannen sich im derzeitigen Gemeindegebiet metallverarbeitende Betriebe anzusiedeln. Mittelständische Unternehmen im Bereich der Metallverarbeitung sind auch heute noch ansässig. Die Gemeinde entstand 1907 aus dem Zusammenschluss der Gemeinden Kelleramt (seither Nachrodt genannt) und Wiblingwerde. Der Ortsteil Wiblingwerde ist staatlich anerkannter Erholungsort.

Nachbargemeinden von Nachrodt-Wiblingwerde sind im Norden und Nordosten Iserlohn, im Osten Altena, im Südwesten Schalksmühle und im Westen die Stadt Hagen.

Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Nachrodt, Obstfeld-Langenstück, Obstfelder Stall-Schmalsgotte, Einsal, Helbecke-Opperhusen, Wiblingwerde und Vesperde.

Die Gemeinde besitzt ein dichtmaschiges Wanderwegenetz. 32 Rundwanderwege von 5 bis 20 Kilometer Streckenlänge werden von dem Heimat- und Verkehrsverein Nachrodt-Wiblingwerde betreut, weitere 14 wurden von einem privaten Hotelleriebetrieb eingerichtet.

Dazu kommen mehrere Wege des Sauerländischen Gebirgsvereins, die von den Nachbargemeinden nach Nachrodt-Wiblingwerde führen oder das Stadtgebiet berühren.

Durch das Lennetal verläuft die B 236 auf einer Länge von 6,3 km im Gemeindegebiet. Der nächste Autobahnanschluss ist Iserlohn-Oestrich an der A 46 (ca. 5 km). Die Landesstraße L 692 führt über 9,5 km von Nachrodt über Wiblingwerde Richtung Lüdenscheid.

Der öffentliche Personennahverkehr wird heute überwiegend durch die Märkische Verkehrsgesellschaft (MVG) und dem Bürgerbus Nachrodt-Wiblingwerde durchgeführt. Es besteht jedoch auch eine Verbindung nach Hagen Hohenlimburg Bf. mit der Buslinie 539, welche als einzige mit Tickets des VRR benutzt werden darf, auf den anderen Linien gilt der VRL-Tarif. Die nächsten Bahnhöfe sind in Letmathe und Altena.

**CODE DU BIEN: 26351050 - 58769 Nachrodt-Wiblingwerde**

## Plus d'informations

**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.

**CODE DU BIEN: 26351050 - 58769 Nachrodt-Wiblingwerde**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Jörg Retzlaff**

---

**Mendener Straße 45a, 58636 Iserlohn**

**Tel.: +49 2371 - 35 19 449**

**E-Mail: [iserlohn@von-poll.com](mailto:iserlohn@von-poll.com)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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