

Balve / Volkringhausen

# Historischer Resthof mit Bauerngarten – Freiraum für Familien und Tierliebhaber

*Codice oggetto: 26351032*



**PREZZO D'ACQUISTO: 420.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 286 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 12.502 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26351032 - 58802 Balve / Volkringhausen**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26351032 - 58802 Balve / Volkringhausen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26351032</b>
Superficie netta	<b>ca. 286 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>9</b>
Camere da letto	<b>7</b>
Bagni	<b>3</b>
Anno di costruzione	<b>1725</b>
Garage/Posto auto	<b>10 x superficie libera, 1 x Garage</b>

Prezzo d'acquisto	<b>420.000 EUR</b>
Casa	<b>Area di servizio</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernizzazione / Riqualificazione	<b>2021</b>
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Superficie lorda	<b>ca. 32 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile</b>

Codice oggetto: 26351032 - 58802 Balve / Volkringhausen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Olio</b>	Consumo energetico	<b>353.90 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>08.10.2035</b>	Classe di efficienza energetica	<b>H</b>
Fonte di alimentazione	<b>Elettrico</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1700</b>

Codice oggetto: 26351032 - 58802 Balve / Volkringhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26351032 - 58802 Balve / Volkringhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26351032 - 58802 Balve / Volkringhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26351032 - 58802 Balve / Volkringhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26351032 - 58802 Balve / Volkringhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26351032 - 58802 Balve / Volkringhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26351032 - 58802 Balve / Volkringhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26351032 - 58802 Balve / Volkringhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26351032 - 58802 Balve / Volkringhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26351032 - 58802 Balve / Volkringhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26351032 - 58802 Balve / Volkringhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26351032 - 58802 Balve / Volkringhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26351032 - 58802 Balve / Volkringhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26351032 - 58802 Balve / Volkringhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26351032 - 58802 Balve / Volkringhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26351032 - 58802 Balve / Volkringhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26351032 - 58802 Balve / Volkringhausen

## La proprietà



# 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

Codice oggetto: 26351032 - 58802 Balve / Volkringhausen

## La proprietà



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



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Codice oggetto: 26351032 - 58802 Balve / Volkringhausen

## La proprietà



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



**Codice oggetto: 26351032 - 58802 Balve / Volkringhausen**

## Una prima impressione

Willkommen zu einem besonderen Resthof, der mit einer Wohnfläche von ca. 286 m<sup>2</sup> und einer beeindruckenden Grundstücksgröße von ca. 3.498 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> 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.**

**Codice oggetto: 26351032 - 58802 Balve / Volkringhausen**

## **Dettagli dei servizi**

**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**

**Stallungen & Technik: ca. 199 m<sup>2</sup> mit sieben Pferdeboxen**

**Scheune, Hühnerstall & Speicher: ca. 377 m<sup>2</sup>**

**Remise offen & Remise geschlossen ca. 267 m<sup>2</sup>**

**Doppelgarage ca. 51 m<sup>2</sup>, Baujahr ca. 1960**

**Kachelofen**

**Genau an der Hönne**

**Codice oggetto: 26351032 - 58802 Balve / Volkringhausen**

## **Tutto sulla posizione**

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.

**Codice oggetto: 26351032 - 58802 Balve / Volkringhausen**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26351032 - 58802 Balve / Volkringhausen**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Jörg Retzlaff**

---

**Mendener Straße 45a, 58636 Iserlohn**

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

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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