

Schalksmühle

# Modernisiertes Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten auf großzügigem Grundstück

*Número da propriedade: 26351041*



**PREÇO DE COMPRA: 483.000 EUR • ÁREA: ca. 241 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 10 • ÁREA DO TERRENO: 4.385 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26351041 - 58579 Schalksmühle**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26351041 - 58579 Schalksmühle

## Numa vista geral

|                        |  |                             |  |
|------------------------|--|-----------------------------|--|
| Número da propriedade  | 26351041   | Preço de compra             | 483.000 EUR  |
| Área                   | ca. 241 m <sup>2</sup>   | Natureza                    | Moradia multifamiliar  |
| Quartos                | 10   | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 4,76% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Quartos                | 5  | Modernização / Reciclagem   | 2024   |
| Casas de banho         | 3  | Área útil                   | ca. 73 m <sup>2</sup>  |
| Ano de construção      | 1965   | Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Varanda       |
| Tipo de estacionamento | 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 30 EUR (Arrendar), 1 x Garagem, 60 EUR (Arrendar) |                             |  |

Número da propriedade: 26351041 - 58579 Schalksmühle

## Dados energéticos

|                                   |                            |  |                                  |
|-----------------------------------|----------------------------|--|----------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | <b>Aquecimento central</b> | Certificado Energético                                   | <b>Consumo energético final</b>  |
| Fonte de Energia                  | <b>Óleo</b>                | Procura final de energia                                 | <b>287.10 kWh/m<sup>2</sup>a</b> |
| Certificado Energético válido até | <b>05.10.2033</b>          | Classificação energética                                 | <b>H</b>                         |
| Aquecimento                       | <b>Petróleo</b>            | Ano de construção de acordo com o certificado energético | <b>1965</b>                      |

Número da propriedade: 26351041 - 58579 Schalksmühle

## O imóvel



Número da propriedade: 26351041 - 58579 Schalksmühle

## O imóvel



Número da propriedade: 26351041 - 58579 Schalksmühle

## O imóvel



Número da propriedade: 26351041 - 58579 Schalksmühle

## O imóvel



Número da propriedade: 26351041 - 58579 Schalksmühle

## O imóvel



Número da propriedade: 26351041 - 58579 Schalksmühle

## O imóvel



Número da propriedade: 26351041 - 58579 Schalksmühle

## O imóvel



Número da propriedade: 26351041 - 58579 Schalksmühle

## O imóvel



Número da propriedade: 26351041 - 58579 Schalksmühle

## O imóvel



Número da propriedade: 26351041 - 58579 Schalksmühle

## O imóvel



Número da propriedade: 26351041 - 58579 Schalksmühle

## O imóvel



Número da propriedade: 26351041 - 58579 Schalksmühle

## O imóvel



Número da propriedade: 26351041 - 58579 Schalksmühle

## O imóvel



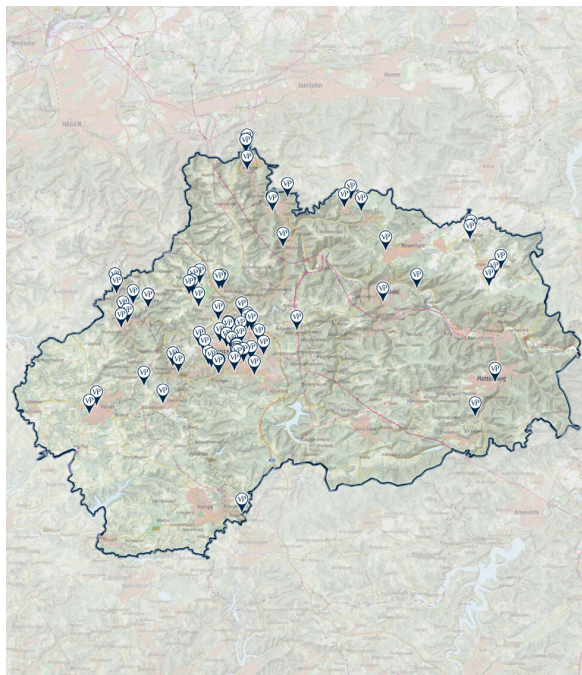
Número da propriedade: 26351041 - 58579 Schalksmühle

## O imóvel



Número da propriedade: 26351041 - 58579 Schalksmühle

## O imóvel



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

Partner-Shop Lüdenschied  
Knapper Straße 27  
58507 Lüdenschied  
T.: 02351 - 67 24 672  
luedenschied@von-poll.com

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



**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)

Número da propriedade: 26351041 - 58579 Schalksmühle

## O imóvel



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



**VP** VON POLL  
FINANCE

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

Número da propriedade: 26351041 - 58579 Schalksmühle

## O imóvel



**Número da propriedade: 26351041 - 58579 Schalksmühle**

## Uma primeira impressão

Dieses umfassend modernisierte Mehrfamilienhaus bietet Kapitalanlegern eine attraktive Kombination aus stabilen Mieteinnahmen, nachhaltiger Vermietbarkeit und weiterem Entwicklungspotenzial. Aber auch für Eigennutzer ist diese Immobilie eine tolle Gelegenheit.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnlage und liegt oberhalb der Straße, wodurch sich ein angenehmes Wohnumfeld mit zusätzlicher Privatsphäre ergibt. Die angenehme und gepflegte Mieterschaft unterstreicht den positiven Gesamteindruck der Immobilie zusätzlich.

Im Zuge einer grundlegenden Modernisierung im Jahr 2024 wurde das Objekt technisch und optisch deutlich aufgewertet. Bereits in 2026 erzielt die Immobilie jährliche Mieteinnahmen in Höhe von 29.100 €. Zusätzlich sorgen bereits vereinbarte Staffelmieten für eine planbare und langfristig positive Mietentwicklung.

Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Stellplatz- und Garagensituation:

**1 Doppelgarage / 2 Einzelgaragen / 3 zusätzliche Außenstellplätze**

Alle Wohneinheiten verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse, was die Attraktivität für Mieter zusätzlich steigert und dauerhaft gute Vermietungschancen unterstützt. Die Wohnung im Untergeschoss verfügt zudem über einen separaten Eingang, was zusätzliche Flexibilität und Privatsphäre bietet.

Ein weiteres Highlight ist das großzügige Grundstück mit vielseitigem Potenzial für individuelle Nutzungsmöglichkeiten oder zukünftige Entwicklungsperspektiven. Der Außenbereich mit Teich und Gartenhütte kann nach Aufwertung zusätzlichen Wohn- und Freizeitwert schaffen.

Weitere Ausstattungsmerkmale und Vorteile:

- \* zusätzliche Nutzflächen im Keller und Dachboden (gesamt ca. 73m<sup>2</sup>)
- \* Zentralheizung (Öl) - Brenner erneuert in 2025
- \* modernisierter Gesamtzustand
- \* attraktive Kombination aus Bestandssicherheit und Wertsteigerungspotenzial

Diese Immobilie eignet sich ideal für Investoren, die eine bereits optimierte Kapitalanlage mit solider Ertragsbasis und zusätzlichem Entwicklungspotenzial suchen.

**Número da propriedade: 26351041 - 58579 Schalksmühle**

## **Detalhes do equipamento**

- \* 3 Wohnparteien
- \* ruhige Lage oberhalb der Strasse
- \* großes Grundstück mit Teich & Gartenhütte als Entwicklungspotential
- \* 2024 grundlegend modernisiert
- Elektrik: 95 % der Stromleitungen erneuert/ Unterverteilungen erneuert / Hauptschaltschrank erneuert / - Elektrischer Hausanschluss erneuert
- Wasser: Frischwasser & Abwasserleitungen / Fenster / Bäder - Türen: alle Innentüren erneuert/ Beide Außentüren erneuert / alle drei Wohnungstüren erneuert
- Böden: Alle Bodenbelege in den Wohnungen erneuert
- Wände: Wände neu verputzt und Rollputz aufgetragen
- Heizung: Tankinliner erneuert/ Zuleitung zum Brenner erneuert/ Brenner erneuert/ Heizkörper erneuert, in den Bädern Handtuchheizkörper/ Heizungsrieschen geschlossen
- Zuwegungen zu den Eingängen, neu gepflastert
- Terrasse UG neu angelegt
- Außengeländer erneuert
- Absturzsicherung Dachterrasse und Balkone erneuert
- Parkplätze neu angelegt
- Estrich Einzelgarage recht eingebracht
- Haus Kanalleitungen saniert
- Dächer: Vordach neu abgedichtet und verkleidet / Doppelgarage Regenrinne und Fallrohr erneuert
- Abdichtung: Kellerwand zum Hang neu abgedichtet
- Anstrich: Sockel gestrichen / Garagentore gestrichen / Fassade teilweise gestrichen/ Fensterbänke gestrichen/ Innenanstrich
- \* 2025 OG Innendämmung Schlafzimmer
- \* 2026 OG Belüftung Schlafzimmer
- \* 2026 DG Obere Geschoßdecke Isoliert
- \* 2026 Außenbepflanzung teilweise neu
- \* Glasfaseranschluss vorhanden
- \* gute Mieterstruktur

**Número da propriedade: 26351041 - 58579 Schalksmühle**

## **Tudo sobre a localização**

Schalksmühle überzeugt als äußerst attraktiver Immobilienstandort, der durch seine stabile Wertentwicklung und hohe Nachfrage insbesondere von solventen Familien und Pendlern besticht. Die Stadt profitiert von einer wohlhabenden, überwiegend mittel- bis oberklassigen Bevölkerung mit einer bemerkenswert hohen Millionärsdichte sowie sehr niedrigen Kriminalitätsraten, was die Lebensqualität auf einem exzellenten Niveau hält. Die umfassend ausgebaute Infrastruktur mit hervorragenden Bildungsangeboten, einer optimalen Anbindung an Autobahnen und Bahn sowie einer breit gefächerten medizinischen Versorgung schafft ideale Rahmenbedingungen für nachhaltige Wertsteigerungen. Der Immobilienmarkt zeichnet sich durch jährliche Preissteigerungen von 4 bis 6 Prozent aus, wobei die mittleren Preise für Einfamilienhäuser zwischen 450.000 und 650.000 Euro liegen. Die begrenzte Verfügbarkeit von Bauland aufgrund großer Waldflächen unterstreicht die Exklusivität des Standorts, während Renditen für Mietobjekte zwischen 2,5 und 3,5 Prozent eine attraktive Kapitalanlage ermöglichen. Wirtschaftlich profitiert Schalksmühle von einer niedrigen Arbeitslosenquote und einem starken Industriesektor, insbesondere in den Bereichen Präzisionsfertigung und Logistik, ergänzt durch nachhaltige Entwicklungsprojekte und einen klaren Fokus auf ökologische Maßnahmen – ein zukunftssicheres Umfeld für Investoren.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien wie Waldesruh und Oberklagebach, jeweils nur etwa drei Minuten zu Fuß entfernt, sowie den Bahnhof Schalksmühle in rund 20 Minuten Fußweg gewährleistet. Zudem sind Autobahnanschlüsse in unmittelbarer Nähe, was die Erreichbarkeit für Pendler und Gewerbe gleichermaßen optimiert.

Das Angebot an infrastrukturellen Einrichtungen rund um Schalksmühle ist vielfältig und qualitativ. Im Bereich Bildung stehen renommierte Kindertagesstätten und Grundschulen in einem Umkreis von 20 bis 30 Minuten zu Fuß zur Verfügung, was die Attraktivität für Familien erhöht und somit die Nachfrage nach Wohnraum stabilisiert. Die medizinische Versorgung ist mit Fachärzten, Apotheken und Zahnärzten in fußläufiger Entfernung von etwa 20 Minuten gesichert, ergänzt durch nahegelegene Kliniken, die eine umfassende Betreuung garantieren. Für die Nahversorgung sorgen etablierte Supermärkte wie Netto, REWE und ALDI, die in 20 bis 26 Minuten zu Fuß erreichbar sind und eine bequeme Versorgung gewährleisten. Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind mit mehreren Sportanlagen, Spielplätzen und großzügigen Parkanlagen wie dem Glörpark in rund 29 Minuten Fußweg ebenfalls gegeben, was die Standortqualität zusätzlich unterstreicht.

Für den Investor bietet Schalksmühle somit ein ausgewogenes Zusammenspiel aus stabiler

**Wertentwicklung, hoher Nachfrage, exklusiver Lage und ausgezeichneter Infrastruktur. Die Kombination aus wirtschaftlicher Stärke, nachhaltiger Entwicklung und naturnahem Wohnen schafft ein langfristig sicheres und wertsteigerndes Investmentumfeld. Diese Lage steht für nachhaltige Kapitalanlage mit hoher Zukunftssicherheit und beständigem Wertzuwachs – eine exzellente Wahl für anspruchsvolle Investoren.**

**Número da propriedade: 26351041 - 58579 Schalksmühle**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 26351041 - 58579 Schalksmühle**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Jörg Retzlaff**

---

**Mendener Straße 45a, 58636 Iserlohn**

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

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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