

Nachrodt-Wiblingwerde

# Attraktives Wohn- & Geschäftshaus in Nachrodt-Wiblingwerde

Objektnummer: 24351028



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

KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 342 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 13.5 • GRUNDSTÜCK: 749 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24351028 - 58769 Nachrodt-Wiblingwerde

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

Objektnummer: 24351028 - 58769 Nachrodt-Wiblingwerde

## Auf einen Blick

Objektnummer	24351028
Wohnfläche	ca. 342 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	13.5
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1964
Stellplatz	4 x Freiplatz, 4 x Garage

Kaufpreis	295.000 EUR
Haus	
Provision	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 135 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24351028 - 58769 Nachrodt-Wiblingwerde

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	183.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.05.2034	Energie- Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24351028 - 58769 Nachrodt-Wiblingwerde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351028 - 58769 Nachrodt-Wiblingwerde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351028 - 58769 Nachrodt-Wiblingwerde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351028 - 58769 Nachrodt-Wiblingwerde

## Die Immobilie





Objektnummer: 24351028 - 58769 Nachrodt-Wiblingwerde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351028 - 58769 Nachrodt-Wiblingwerde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351028 - 58769 Nachrodt-Wiblingwerde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351028 - 58769 Nachrodt-Wiblingwerde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351028 - 58769 Nachrodt-Wiblingwerde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351028 - 58769 Nachrodt-Wiblingwerde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351028 - 58769 Nachrodt-Wiblingwerde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351028 - 58769 Nachrodt-Wiblingwerde

## Die Immobilie



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2022

**Top-Makler Iserlohn**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.094 Makler

GÜLTIG BIS: 09/23



Objektnummer: 24351028 - 58769 Nachrodt-Wiblingwerde

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 02371 - 35 19 449

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

Objektnummer: 24351028 - 58769 Nachrodt-Wiblingwerde

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Nachrodt-Wiblingwerde, wo Sie ein großzügiges Wohn- und Geschäftshaus mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten erwartet. Diese Immobilie vereint komfortables Wohnen und lukrative Gewerbeflächen in einer idealen Lage. Gesamtfläche & Aufteilung: Das Haus erstreckt sich über eine beeindruckende Gesamtfläche von ca. 342 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss befindet sich eine Gewerbefläche von ca. 139 m<sup>2</sup>, die derzeit zuverlässig vermietet ist. Diese bietet eine stabile Einnahmequelle und eignet sich ideal für verschiedenste Geschäftsmodelle. Die Wohnfläche von ca. 203 m<sup>2</sup> verteilt sich auf ein bis zwei Wohneinheiten im Ober- & Dachgeschoss. Hier finden Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder auch Kapitalanleger attraktive Wohnmöglichkeiten. Zusätzliche Flächen: Ein besonderes Highlight ist die zusätzliche Nutzfläche von ca. 135 m<sup>2</sup> im Kellergeschoss, die vielseitig verwendbar ist, sowie ein weiterer Speicher auf dem Dachboden, der zusätzlichen Stauraum bietet. Baujahr & Grundstück: Das Haus wurde 1964 in massiver Bauweise errichtet und steht auf einem ca. 749 m<sup>2</sup> großen Kaufgrundstück. Die solide Bauweise und die gepflegte Substanz machen diese Immobilie zu einer langfristigen Investition. Garagen: Auf dem Grundstück befinden sich vier Garagen, von denen drei ebenfalls zuverlässig vermietet sind, was zusätzliche Einnahmen generiert. Nutzungspotenzial: Diese Immobilie bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten: Ob als Mehrgenerationenhaus, für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder als reines Renditeobjekt – hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt. Überzeugt? Machen Sie sich selbst ein Bild von den Potenzialen dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Lassen Sie sich von der Vielseitigkeit und den Möglichkeiten dieses Wohn- und Geschäftshauses in Nachrodt-Wiblingwerde begeistern.

Objektnummer: 24351028 - 58769 Nachrodt-Wiblingwerde

## Ausstattung und Details

- Wohn- & Geschäftshaus in Nachrodt-Wiblingwerde
- Gesamtfläche ca. 342 m<sup>2</sup>
- Aufgeteilt auf ca. 139 m<sup>2</sup> Gewerbefläche im EG (vermietet) & ca. 203 m<sup>2</sup> Wohnfläche im OG & DG
- Zusätzliche Nutzfläche im KG & DG (ca. 135 m<sup>2</sup> zzgl. DG)
- ca. 749 m<sup>2</sup> großes Kaufgrundstück
- Baujahr 1964
- 4 Garagen (davon 3 vermietet)
- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten

Objektnummer: 24351028 - 58769 Nachrodt-Wiblingwerde

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24351028 - 58769 Nachrodt-Wiblingwerde

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 183.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 24351028 - 58769 Nachrodt-Wiblingwerde

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Retzlaff

---

Mendener Straße 45a Iserlohn  
E-Mail: [iserlohn@von-poll.com](mailto:iserlohn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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