

Neuenrade / Blintrop

Einziehen und Wohlfühlen in naturnaher Lage von Neuenrade

????????? ??????????: 25351002



???? ??????: 262.000 EUR • ??????????: ca. 208 m² • ?????????: 8 • ??????? ????: 1.466 m²

???????? ??????????: 25351002 - 58809 Neuenrade / Blintrop

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25351002 - 58809 Neuenrade / Blintrop

?? ??? ??????

???????? ??????????	25351002	????? ???????	262.000 EUR
????????????	ca. 208 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	8		
????????????? ???	4.5		
????????????		????? ???????????????	2020
????????????	2	?????????	???????
????? ??????????????	1967	????????????????	
?????? ??????????????	6 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	???????????????????????? ??????	ca. 74 m ²
		?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 25351002 - 58809 Neuenrade / Blintrop

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	202.40 kWh/m²a
??????????????	26.03.2034	??????????????	
??????????????????		?????????????	G
????????? ???		???????????????	
????? ????????????	?????	???????????????	1967
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

??????? ???????: 25351002 - 58809 Neuenrade / Blintrop

?? ????????



??????? ???????: 25351002 - 58809 Neuenrade / Blintrop

?? ????????



??????? ???????: 25351002 - 58809 Neuenrade / Blintrop

?? ????????



??????? ???????: 25351002 - 58809 Neuenrade / Blintrop

?? ????????



???????? ????????: 25351002 - 58809 Neuenrade / Blintrop

?? ????????



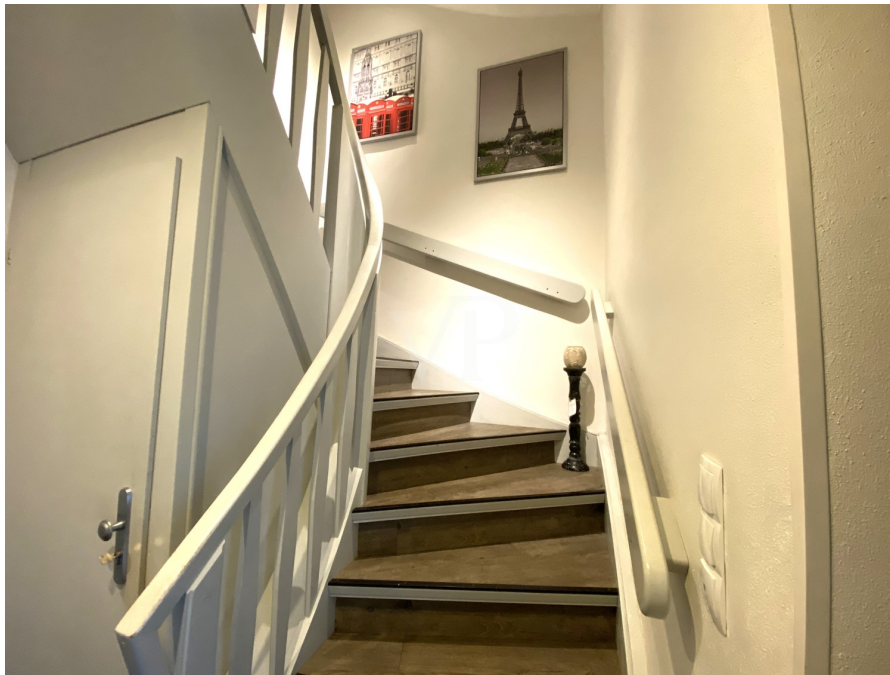
??????? ???????: 25351002 - 58809 Neuenrade / Blintrop

?? ????????



??????? ???????: 25351002 - 58809 Neuenrade / Blintrop

?? ????????



??????? ???????: 25351002 - 58809 Neuenrade / Blintrop

?? ????????



??????? ???????: 25351002 - 58809 Neuenrade / Blintrop

?? ????????



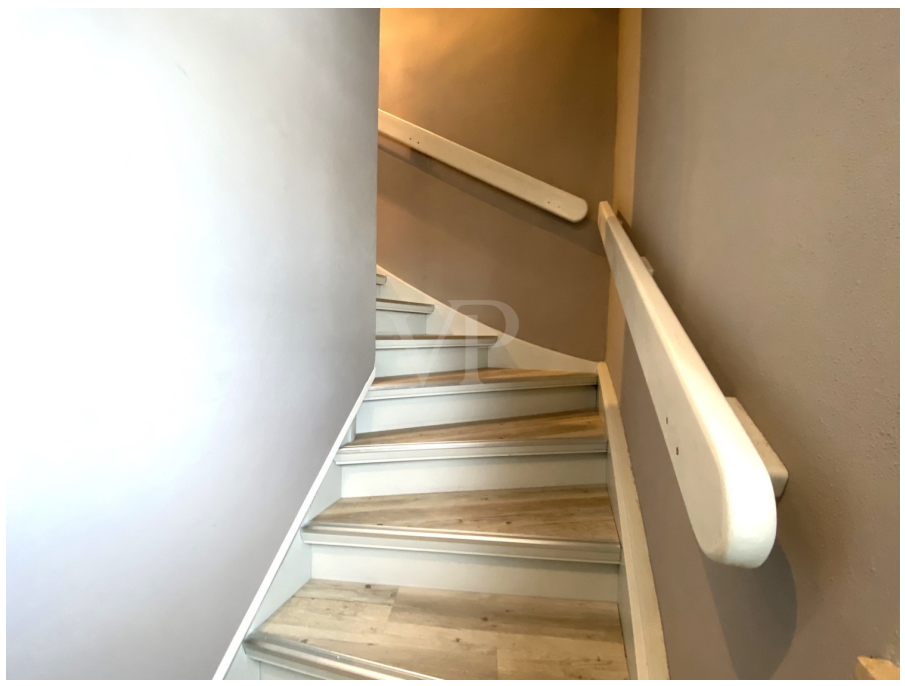
??????? ???????: 25351002 - 58809 Neuenrade / Blintrop

?? ????????



??????? ???????: 25351002 - 58809 Neuenrade / Blintrop

?? ????????



??????? ???????: 25351002 - 58809 Neuenrade / Blintrop

?? ????????



??????? ???????: 25351002 - 58809 Neuenrade / Blintrop

?? ????????



??????? ???????: 25351002 - 58809 Neuenrade / Blintrop

?? ????????



??????? ???????: 25351002 - 58809 Neuenrade / Blintrop

?? ????????

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Iserlohn

★★★★★

Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: IHB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

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

??????? ???????: 25351002 - 58809 Neuenrade / Blintrop

??? ?????? ???????????

Treten Sie ein! Ihr neues bereits aufwendig modernisiertes Mehrgenerationenhaus steht in landschaftlich reizvoller Lage von Neuenrade/ Blintrop. Das Wohnhaus steht auf einem ebenem Grundstück mit einer Größe von ca. 1.466 qm. Genießen Sie die den malerischen Ausblick ins Grüne. Insgesamt ca. 208 qm Wohnfläche verteilen sich auf zwei Wohneinheiten mit acht Zimmern und zwei Bädern. Die Erdgeschosswohnung mit ca. 78 m² Wohnfläche mit der ca. 16 m² großen Terrasse ist aktuell vermietet. Die monatliche Kaltmiete beträgt 350 Euro. Das helle Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse, ein geräumiges Schlafzimmer und eine bereits ausgestattete Küche bieten hervorragende Möglichkeiten für Ein- und Zwei-Personenhaushalte. Ein Tageslichtbad mit Wanne präsentiert sich modern und gepflegt. Ihrem Mieter stehen Stellplätze vor dem Haus zur Verfügung. Profitieren Sie von den monatlichen Einnahmen um Ihr Haushaltseinkommen aufzustocken oder Sie nutzen die abgetrennte Wohneinheit, um mit Familienmitgliedern unter einem Dach zu wohnen. Die Eigentümerwohnung erstreckt sich über das Obergeschoss und das Dachgeschoss mit insgesamt 129 qm. Über das Treppenhaus gelangen Sie zur zweiten Wohnung in Ihrem neuen zu Hause. Ein kleiner Flur empfängt Sie auf der großflächigen Wohnebene. Hier ist Platz für gemütliche Abende mit Familie und Freunden. Das Wohn- und Esszimmer ist ausgestattet mit einem Kaminofen, dieser schenkt Ihnen behagliche Wärme in der kalten Jahreszeit. Die angrenzende Küche ist ausgestattet mit einer hochwertigen Einbauküche mit Kochinsel. Im Kaufpreis inkludiert sind bereits alle eingebauten Markengeräte (AEG, Neff). Modernste Ausstattung gepaart mit zeitlosem Design werden Sie überzeugen. Das neuwertige Badezimmer auf dieser Etage beherbergt eine Dusche und eine Badewanne. Das große Fenster bietet viel Tageslicht. Auch zu dieser Wohnung gibt es toll gestaltete Außenbereiche. Die überdachte Terrasse neben dem Hauseingang und der Balkon in Nord-Richtung laden im Sommer zum Verweilen ein. Über das Treppenhaus gelangen Sie ins Dachgeschoss. Empfangen werden Sie in der durchdachten Diele mit Platz für ein Home Office. Zwei gleichgroße Schlafzimmer, ein kleineres Zimmer und eine separate Ankleide stehen Ihnen und Ihrer Familie zur Verfügung. Großzügige Zimmer und eine tolle Aufteilung bieten Ihnen viele Gestaltungsmöglichkeiten. Die Immobilie ist vollständig unterkellert. Mit ca. 76 qm Nutzfläche haben Sie viel Lagerfläche und/ oder Platz für Hobbies. Insgesamt 6 Stellplätze und eine Garage stehen für den Fuhrpark zur Verfügung. Unsere Finanzexperten stehen Ihnen gern zur Seite, um alle Fragen rund um die Finanzierung zu klären. Sprechen Sie uns an! Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

??????? ???????: 25351002 - 58809 Neuenrade / Blintrop

???????????????? ???? ??????????

Ausstattung

- Nutzfläche im KG ca. 78 qm
- Garage
- sechs Stellplätze
- Balkon
- zwei Terrassen
- Glasfaser im Haus
- Gartenhaus
- SAT- TV
- Einbauleuchten Obergeschoss

Modernisierungen

- 2002 Dachflächenfenster
- 2003 EG Bad
- 2003 Hauptschaltschrank & Unterverteilung
- 2004 EG Laminat
- 2005 OG Heizkörper
- 2006 Öltherme
- 2003-2010 Fenster teilweise
- 2009 Jalousiekästen gedämmt
- 2010 Südterrasse neue angelegt
- 2010 Terrasse für EG- WG angelegt
- 2012 Haustür & Fliesenarbeiten am Eingang
- 2012 Treppenhaus saniert
- 2013 OG Einbauküche AEG/ Neff- Induktionswok
- 2013 OG Kachelkamin
- 2014 EG Teilsanierung Bad
- 2014-2017 OG teilweise Türen
- 2015 Stellplätze angelegt
- 2017 OG Bad
- 2017 OG Gäste WC
- 2017- 2018 OG teilweise Heizkörper
- 2018 OG Schalterserie teilweise
- 2020 Terrassendach Südterrasse

??????? ???????: 25351002 - 58809 Neuenrade / Blintrop

??? ??? ??? ???????????

Neuenrade ist eine Kleinstadt im Nordwesten des Sauerlands mit ca. 12.000 Einwohnern und gehört zum Märkischen Kreis. Im Osten grenzt Neuenrade an das zum Hochsauerlandkreis gehörende Sundern. Die Stadt grenzt im Süden an Plettenberg, im Südwesten an Werdohl, im Westen an Altena und im Norden an Hemer und Balve. Das Stadtgebiet gehört zum Naturpark Sauerland-Rothaargebirge. Neuenrade verfügt mit dem Kohlberg über ein Wintersportgebiet. Weiterhin befinden sich in Neuenrade drei Sporthallen, ein Stadion mit dem Namen „Waldstadion“, ein Freibad und ein Hallenbad. Die nächsten Autobahnanschlüsse sind Lüdenscheid an der A 45 und Iserlohn an der A 46. Durch das Gebiet der Stadt verläuft die Bundesstraße 229. Der Bahnhof Neuenrade wurde am 27. März 2003 unter Denkmalschutz gestellt. Der Busverkehr wird heute überwiegend durch die Märkische Verkehrsgesellschaft (MVG) und die Busverkehr Ruhr-Sieg (BRS) sowie den Bürgerbus Neuenrade sichergestellt. In Neuenrade gibt es neben den zwei Grundschulen mit der Hönnequell-Schule eine weiterführende Gemeinschaftsschule für die Sekundarstufe I. Die Schule auf der Niederheide startete im Schuljahr 2011/2012 und übernahm die Räume der alten Hauptschule. Außerdem ist in Neuenrade die Freie Waldorf-Dorfschule ansässig. Seit Schuljahr 2006/2007 wird die Freie Waldorf- Dorfschule Neuenrade auch als Offene Ganztagsgrundschule geführt.

??????? ???????: 25351002 - 58809 Neuenrade / Blintrop

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 202.40 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

???????? ??????????: 25351002 - 58809 Neuenrade / Blintrop

????????????? ??????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Jörg Retzlaff

Mendener Straße 45a Iserlohn
E-Mail: iserlohn@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com