

Altena

# Freistehendes Einfamilienhaus in bevorzugter Wohnlage von Altena-Tiergarten

Número da propriedade: 24351042



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

PREÇO DE COMPRA: 120.000 EUR • ÁREA: ca. 80 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3 • ÁREA DO TERRENO: 870 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24351042 - 58762 Altena

- 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: 24351042 - 58762 Altena

## Numa vista geral

Número da propriedade	24351042	Preço de compra	120.000 EUR
Área	ca. 80 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Área útil	ca. 43 m <sup>2</sup>
Quartos	3	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	1		
Ano de construção	1956		

Número da propriedade: 24351042 - 58762 Altena

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	330.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	22.08.2034	Classificação energética	H
Aquecimento	Gás		

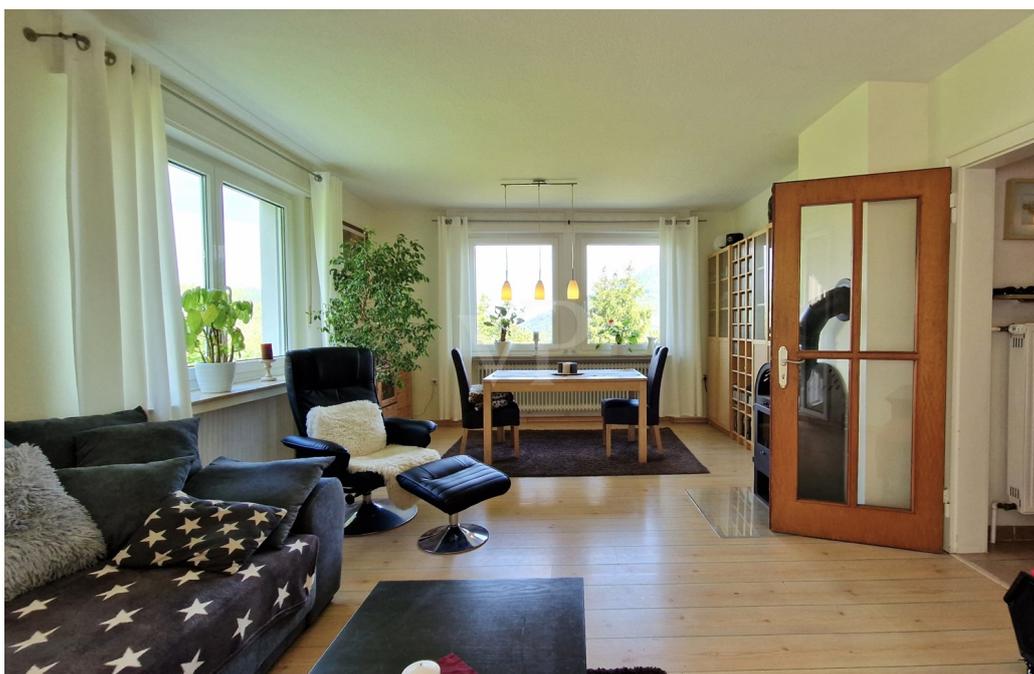
Número da propriedade: 24351042 - 58762 Altena

## O imóvel



Número da propriedade: 24351042 - 58762 Altena

## O imóvel



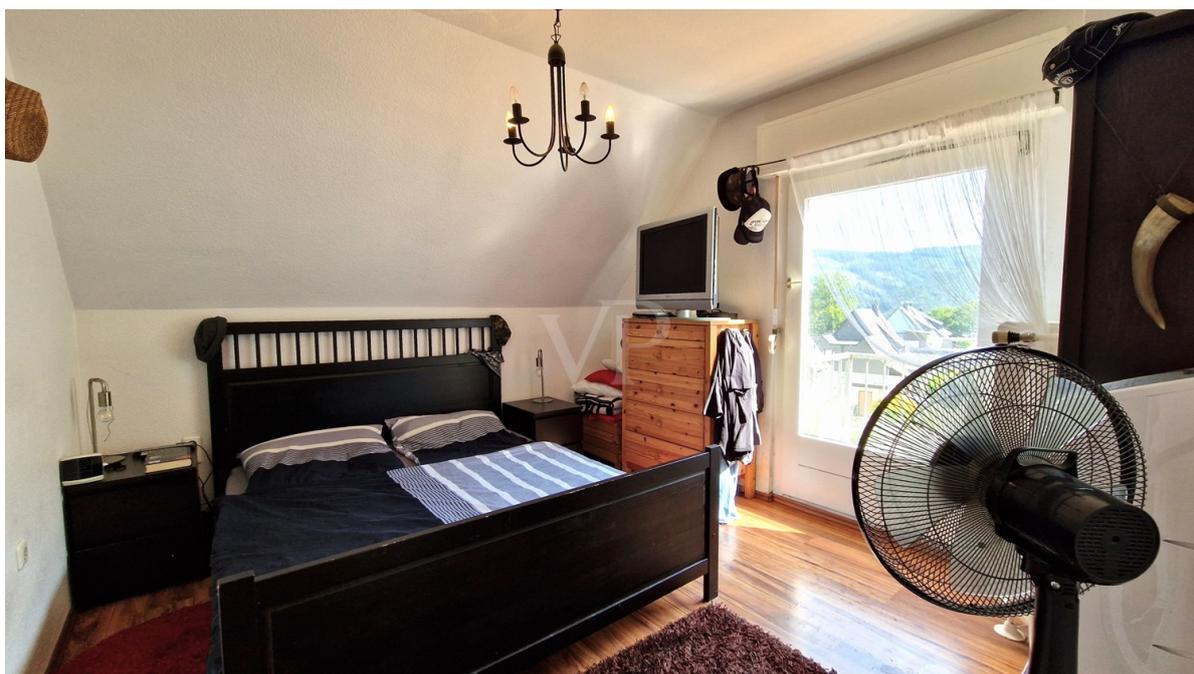
Número da propriedade: 24351042 - 58762 Altena

## O imóvel



Número da propriedade: 24351042 - 58762 Altena

## O imóvel



Número da propriedade: 24351042 - 58762 Altena

## O imóvel



Número da propriedade: 24351042 - 58762 Altena

## O imóvel



Número da propriedade: 24351042 - 58762 Altena

## O imóvel



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2022

**Top-Makler Iserlohn**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.094 Makler      GÜLTIG BIS: 09/23

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)

Número da propriedade: 24351042 - 58762 Altena

## Uma primeira impressão

Ein Zuhause mit Charme und Potenzial! Dieses charmante, freistehende Einfamilienhaus in begehrter Wohnlagen von Altena-Tiergarten bietet neuen Eigentümern die ideale Kombination aus Gemütlichkeit und Potenzial. Mit einer Wohnfläche von ca. 80 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen, und einem großzügigen Kaufgrundstück von ca. 870 m<sup>2</sup>, bietet dieses Haus alles, was das Herz begehrt. Die wichtigsten Eckdaten: - Wohnfläche: ca. 80 m<sup>2</sup> - Grundstücksfläche: ca. 870 m<sup>2</sup> - Baujahr: 1956 - Zimmer: 4 - Modernisierungen: Fenster, Badezimmer und Elektrik (2009), Hauptstromanschluss (2019/2020)

**Erdgeschoss:** Das Erdgeschoss besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung. Hier befinden sich eine einladende Küche sowie ein großzügiger Wohn- und Essbereich, der durch einen gemütlichen Kaminofen und den direkten Zugang zur Terrasse besonders heraus sticht. Ein Gäste-WC rundet das Raumangebot auf dieser Etage ab.

**Dachgeschoss:** Im Dachgeschoss erwarten Sie drei Zimmer, die individuell nutzbar sind – ob als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer, die Möglichkeiten sind vielfältig. Ein Tageslichtbadezimmer mit Badewanne bietet hier zusätzlichen Komfort. Spitzboden und Keller: Der Spitzboden sorgt für wertvolle zusätzliche Staufläche, während der Keller noch mehr Raum für Aufbewahrung und Hobbys bietet. Modernisierungen und Zustand: Das Haus wurde stets gepflegt und befindet sich in einem guten Zustand. Im Jahr 2009 wurden die Fenster erneuert, ebenso das Badezimmer inklusive Zu- und Ableitungen sowie die gesamte Elektrik. Der Hauptstromanschluss wurde 2019/2020 ebenfalls auf den neuesten Stand gebracht. Grundstück: Das ca. 870 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet ausreichend Platz für Entspannung und Freizeitaktivitäten. Ob ein gemütlicher Grillabend auf der Terrasse oder ein kleiner Gemüsegarten – hier können Sie Ihre Ideen verwirklichen. Fazit: Dieses gepflegte Einfamilienhaus ist ideal für Paare oder kleine Familien, die den Charme eines älteren Hauses mit modernisierten Details schätzen. Nutzen Sie die Chance, in eine der besten Lagen Altenas (Tiergarten) zu ziehen und machen Sie dieses Haus zu Ihrem neuen Zuhause. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen für weitere Informationen und Besichtigungstermine gerne zur Verfügung!

**Número da propriedade: 24351042 - 58762 Altena**

## Detalhes do equipamento

- Kleines gepflegtes Einfamilienhaus in bevorzugter Wohnlage von Altena-Tiergarten
- ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 2 Etagen aufgeteilt
- ca. 870 m<sup>2</sup> großes Kaufgrundstück
- Baujahr 1956
- Erdgeschoss aufgeteilt in Küche, großzügiges Wohn-& Schlafzimmer mit Kaminofen und Zugang zur Terrasse und Gäste-WC
- Dachgeschoss aufgeteilt in 3 Zimmer und Tageslichtbadezimmer mit Badewanne
- Spitzboden sorgt für weitere Staufläche zusätzlich zum vorhandenen Keller
- 2009 wurden Fenster ausgetauscht, Badezimmer inkl. Zu- und Ableitung erneuert ebenso die gesamte Elektrik
- 2019/2020 wurde ebenfalls der Hauptstromanschluß erneuert
- Toller Ausblick

**Número da propriedade: 24351042 - 58762 Altena**

## Tudo sobre a localização

Altena ist eine Kleinstadt im Märkischen Kreis in Nordrhein-Westfalen und liegt im Sauerland im Tal der Lenne. Das Gebiet der Stadt Altena grenzt von Westen aus im Uhrzeigersinn an die Gemeinde Nachrodt-Wiblingwerde, an die Städte Iserlohn, Hemer, Neuenrade, Werdohl und Lüdenscheid sowie an die Gemeinde Schalksmühle. Das Museum der Grafschaft Mark, das Weltjugendherbergsmuseum, das Märkische Schmiedemuseum und das Deutsche Wandermuseum schlossen sich wegen ihrer gemeinsamen Räume zu den Museen Burg Altena zusammen. Träger ist der Märkische Kreis. Es gibt vier Grundschulen (davon eine mit Ganztagsbetreuung) sowie eine Förderschule. Im Sekundarbereich gibt es eine Hauptschule, eine Realschule, ein Gymnasium sowie eine Sekundarschule. Ergänzt wird das Angebot durch ein Berufskolleg. Im Jahr 2012 begann der Bau der Anlage Erlebnisaufzug Altena, welche am 26. April 2014 eröffnet wurde. Dadurch wird für Besucher der Aufstieg zur Burg Altena erleichtert, zudem wird im Eingangsbereich der Anlage die Geschichte der Stadt und der Burg multimedial vermittelt.

Número da propriedade: 24351042 - 58762 Altena

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 330.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 24351042 - 58762 Altena

## Pessoa de contacto

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

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)