

Altena-Dahle

# Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Objektnummer: 25351058



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

KAUFPREIS: 272.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 183 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.189 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25351058 - 58762 Altena-Dahle

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

Objektnummer: 25351058 - 58762 Altena-Dahle

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25351058   |
| Wohnfläche   | ca. 183 m² |
| Zimmer       | 8          |
| Schlafzimmer | 6          |
| Badezimmer   | 2          |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 272.000 EUR                                                               |
| Haustyp     | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Nutzfläche  | ca. 11 m²                                                                 |
| Ausstattung | Gäste-WC                                                                  |

Objektnummer: 25351058 - 58762 Altena-Dahle

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                   |
|----------------------------|------------|-----------------------------|-------------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas        | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Energieausweis gültig bis  | 14.09.2035 | Endenergieverbrauch         | 72.50 kWh/m²a     |
| Befuerung                  | Gas        | Energie-Effizienzklasse     | B                 |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1999              |

Objektnummer: 25351058 - 58762 Altena-Dahle

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351058 - 58762 Altena-Dahle

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351058 - 58762 Altena-Dahle

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351058 - 58762 Altena-Dahle

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351058 - 58762 Altena-Dahle

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351058 - 58762 Altena-Dahle

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351058 - 58762 Altena-Dahle

## Die Immobilie



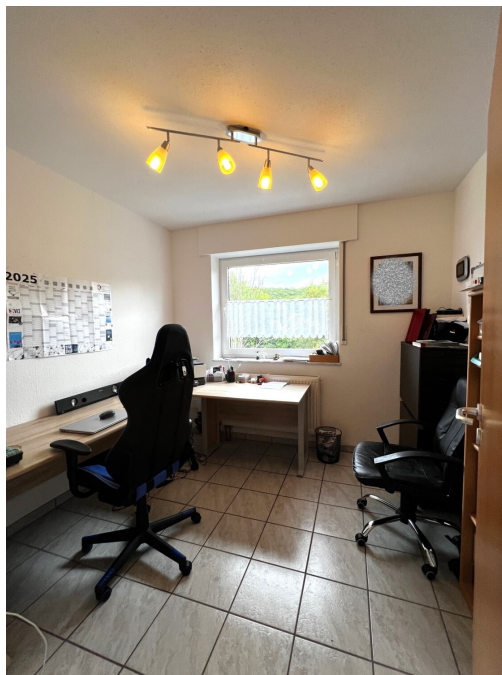
Objektnummer: 25351058 - 58762 Altena-Dahle

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351058 - 58762 Altena-Dahle

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351058 - 58762 Altena-Dahle

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351058 - 58762 Altena-Dahle

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351058 - 58762 Altena-Dahle

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351058 - 58762 Altena-Dahle

## Die Immobilie



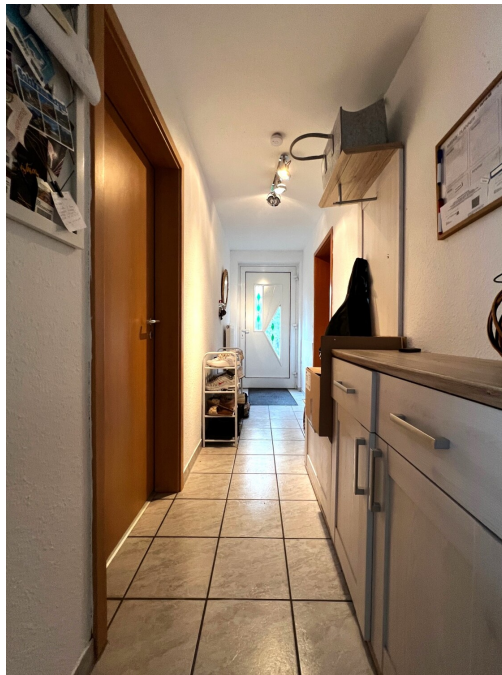
Objektnummer: 25351058 - 58762 Altena-Dahle

## Die Immobilie



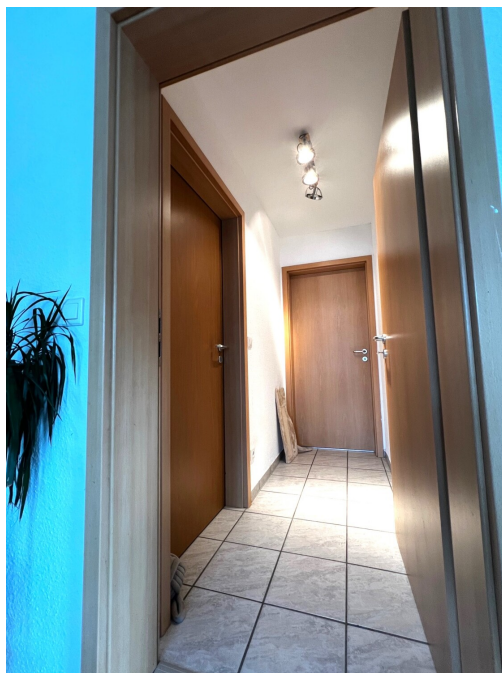
Objektnummer: 25351058 - 58762 Altena-Dahle

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351058 - 58762 Altena-Dahle

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351058 - 58762 Altena-Dahle

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351058 - 58762 Altena-Dahle

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 02351 - 67 24 672

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

Objektnummer: 25351058 - 58762 Altena-Dahle

## Die Immobilie



### 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



### Finden Sie *Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 25351058 - 58762 Altena-Dahle

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein äußerst geräumiges und gepflegtes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in ruhiger Waldrandlage von Altena-Dahle.

Über einige Treppen gelangen Sie von der Strasse zur Immobilie. Beide Wohnungen verfügen über separate Eingänge. Die rechte Eingangstür führt Sie in die Einliegerwohnung im Untergeschoss des Hauses. Hier stehen Ihnen ca. 53m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung. Diese erstrecken sich über 2 Zimmer, einen Wohnbereich mit Kochnische, ein Badezimmer sowie einen Abstellraum. Wohn- und Schlafzimmer sind mit Laminat ausgestattet, die restlichen Räume sind gefliest. Die auf den Bildern vorhandene Einbauküche ist Mietereigentum und steht nicht zum Verkauf. Über einen kleinen Flur und die Verbindungstür kann die Hauptwohnung erreicht werden.

Die Hauptwohnung verfügt über ca. 130m<sup>2</sup> Wohnfläche, welche sich auf Erdgeschoss und Obergeschoss verteilen. Angrenzend an den Eingangsbereich im Untergeschoss befindet sich ein Abstellraum / Heizungsraum, welcher über Anschlüsse für Waschmaschine & Trockner verfügt. Dies kann gemeinsam mit den Bewohnern der Einliegerwohnung genutzt werden. Über eine Treppe gelangen Sie ins Erdgeschoss. Das großzügige Treppenhaus und der Vorflur / Diele können bequem als Garderobe genutzt werden. Im Erdgeschoss gelangen Sie in den geräumigen Wohn- / Essbereich. Hier befindet sich eine große Einbauküche mit hochwertiger Kochinsel als auch der gemütliche Wohnbereich, welcher sowohl mit Fußbodenheizung als auch mit offenem Kamin ausgestattet ist. Der auf den Bildern zu sehende Kaminofen ist Mietereigentum und steht nicht zum Verkauf. Der Wohnbereich besticht durch bodentiefe Fenster und bietet Zugang zur ca. 43m<sup>2</sup> großen Terrasse. Hier können Sie sich Ihren persönlichen Rückzugsort schaffen und die Seele baumeln lassen. Die auf den Bildern zu sehende Gartenhütte als auch die Terrassenüberdachung sind Mietereigentum und daher nicht im Kaufpreis enthalten. Ein Gäste-WC und ein separates Büro komplettieren das Raumangebot im Erdgeschoss. Über die Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss. Auch hier ist das Platzangebot ausreichend: Drei Zimmer stehen zur individuellen Nutzung bereit. Ein Badezimmer mit Tageslichtfenstern, Fußbodenheizung, Whirlpool-Wanne & Dusche steht zur Verfügung. Eines der Schlafzimmer bietet Ihnen eine separate Ankleide. Die auf den Bildern zu sehende Infrarotkabine ist Mietereigentum und daher nicht im Kaufpreis enthalten.

Sollten Sie noch weiteren Platzbedarf haben, kann auch dies geboten werden: das Dachgeschoss bietet Ihnen eine zusätzliche Ausbaureserve von ca. 30m<sup>2</sup>. Strom- und Heizungsanschluss sind dort bereits vorhanden.

Eine Doppelgarage mit 2 elektrischen Hörmann-Rolltoren rundet das Immobilienangebot ab!

Gern ermöglichen wir Ihnen persönliche vor-Ort Termine, auch können unsere Kollegen von VON POLL FINANCE maßgeschneiderte Finanzierungslösungen anbieten.

Kontaktieren Sie Bärbel Retzlaff unter 02371 / 35 19 449.

Ihr Team von POLL Immobilien Iserlohn & Lüdenscheid

Objektnummer: 25351058 - 58762 Altena-Dahle

## Ausstattung und Details

- \*Hauptwohnung mit ca. 130m<sup>2</sup>
- \*Einliegerwohnung mit ca. 53m<sup>2</sup>
- \*zentrale Satellitenanlage
- \*Doppelgarage
- \*Ausbaureserve im Dachgeschoss
- \*Glasfaser
- \*Fußbodenheizung im Erdgeschoss & im Bad Obergeschoss
- \*Kamin im Wohnzimmer
- \*ruhige Wohnlage

Objektnummer: 25351058 - 58762 Altena-Dahle

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25351058 - 58762 Altena-Dahle

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.9.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 72.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25351058 - 58762 Altena-Dahle

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Retzlaff

---

Mendener Straße 45a, 58636 Iserlohn

Tel.: +49 2371 - 35 19 449

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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