

Einfamilienhaus in Schalksmühle

**RESERVIERT Schalksmühle - Klagebach
- gemütliches Einfamilienhaus auf
großem Grundstück**



Objekt-Nr. CH23494

Einfamilienhaus

Verkauf: **239.000 €**

Ansprechpartner:
Cordula Hefer
Telefon: 02353 6679214

58579 Schalksmühle
Nordrhein-Westfalen

Baujahr	1924	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	7.418,00 m ²	Zustand	gepflegt
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	140,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	70,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Oberhalb der Straße am Ende einer Sackgasse gelegen erreichen Sie dieses gemütliche und einladende Haus aus dem Baujahr 1923 / 1924, das im Jahr 1932 durch einen Anbau erweitert wurde.

Dieses schöne und durch regelmäßige Renovierungen gut in Stand gehaltene Familiendomizil bietet Ihnen ca. 140 qm Wohnfläche und zusätzliche Nutzfläche im Dachboden sowie im Kellergeschoss.

Die schöne antike Holztür heißt Sie willkommen und führt in den Windfang des Hauses und weiter in die Diele mit kleinem Gäste-WC.

Von der Diele geradeaus betreten Sie die Küche mit Durchgang zum großzügigen Esszimmer. Alternativ kann dieser Raum auch direkt von der Diele aus betreten werden.

Vom Esszimmer aus gelangen Sie auf die große sonnige Terrasse mit Zugang zum Garten.

Von der Diele aus rechts öffnet sich das geräumige Wohnzimmer mit Leseecke und Aussicht in den Garten und ins Tal.

Die massive Holzterasse führt Sie ins Obergeschoss, in dem sich vier Zimmer sowie das modernisierte Duschbad befinden.

Eines der Zimmer verfügt über einen großen Balkon mit herrlichem Ausblick in den Garten und auf das hauseigene Waldgrundstück nebst Bachlauf.

Über die Bodentreppe im Flur des Obergeschosses gelangen Sie auf den geräumigen Dachboden.

Im Bruchsteinkeller des Hauses befinden sich Vorrats- und Versorgungsräume sowie ein direkter Zugang zum schön angelegten Garten.

Das gesamte Grundstück bietet Ihnen rund ums Haus gemütliche Sonnenplätze zum Verweilen - jeweils ausgestattet mit hochwertiger Markise.

Erwachsene entspannen hier in ruhiger Umgebung, Kinder unternehmen erste Erkundungstouren vom Garten ins eigene Waldstück mit Bachlauf.

Dieses gemütliche Haus bietet Ihnen mit seinem großen Grundstück vielfältige Möglichkeiten zur Entspannung und Entfaltung.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann laden wir Sie unter dem folgenden Link gern ein, einen ersten virtuellen Rundgang durch Haus und Garten zu unternehmen:

<https://www.steinbach-dahlhaus.de/tour/TGM2>

Ausstattung

- Baujahr 1923 / 1924, Anbau aus 1932
- insgesamt 7418 qm Grundstück (Haus- und Waldgrundstück)
- Wohnfläche ca. 140 qm
- Nutzfläche ca. 70 qm

- Massivbau
- Bruchstein, Ziegel, teilweise Bims
- Kappendecken mit Stahlträgern (KG)
- Holzbalkendecke (EG und OG)
- große Terrasse
- überdachter Balkon / Loggia
- gepflegter Garten
- Waldgrundstück mit eigenem Bachlauf
- Isofenster (ca. 1988 - 1993)
- Badezimmer neu in 1996, neue Dusche eingebaut in 2013
- Gäste-WC renoviert in 1996
- Dacheindeckung mit Betonpfannen ca. 1960-1970
- Dach gereinigt und versiegelt in 2006
- Markisen neu in 2018
- Balkonüberdachung neu in 2018
- Bewegungsmelder innen und außen neu in 2018
- Glasfaseranschluss am Haus bereits vorhanden (aber in Klagebach noch kein Ausbau)

DSL-Verfügbarkeit (laut Angaben des Anbieters):

- Telekom: max. 50 MBit/s im Download, max. 10 MBit/s im Upload
- 1 & 1: max. 16 MBit/s im Download, max. 1 MBit/s im Upload
- vodafone: max. 16 MBit/s im Download, max. 1 MBit/s im Upload

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Gäste-WC

Sonstiges

Das große Grundstück bietet alle Möglichkeiten für Entspannung und Freizeitgestaltung vor der eigenen Haustür.

Das Haus befindet sich in gutem Erhaltungszustand.

Die solide Substanz und der klare Grundriss eröffnen Ihnen viele Möglichkeiten der Raumgestaltung.

Verwirklichen Sie hier Ihren Traum von der eigenen Immobilie!

Unverbindliches Finanzierungsbeispiel:

€ 239.000,00 Kaufpreis

€ 31.000,00 ca. Erwerbsnebenkosten (Notar, Gericht, Finanzamt, Makler)

€ 30.000,00 angenommener Aufwand für Renovierung / Modernisierung (unverbindlich, abhängig von Ihren Wünschen und Plänen)

€ 300.000,00 ca. Gesamtkosten für Ihr neues Zuhause

davon:

€ 70.000,00 Eigenkapital

€ 230.000,00 Bankdarlehen (zu angenommenem Zinssatz von 4 % p.a. (10 Jahre fest) und 1 % Tilgung (Rückzahlung) p.a.)

Ihre monatliche Kreditrate (für Zins und Tilgung) beträgt bei diesem Beispiel ca. € 960,00.

Sie wohnen also in diesem Beispiel für ca. 960 € / Monat im eigenen Haus, wobei in unserem Beispiel monatlich 192 € (Höhe der monatlichen Tilgung des Darlehens) unmittelbar Ihrem Vermögensaufbau dienen.

Die "echten" Kosten belaufen sich in diesem Beispiel auf lediglich 768 € / Monat (als Äquivalent zu einer zu zahlenden Kaltmiete).

Bei einer Sanierung nach den KfW-Vorgaben an ein Energieeffizienzhaus gewährt die KfW aktuell sogenannte Tilgungszuschüsse (= Reduzierung des zurückzuzahlenden Kredites je nach Effizienzklasse) von bis zu 37.500 € (je nach erreichter Energieeffizienz).

Informieren Sie sich bitte über die aktuellen Förderprogramme der KfW für Wohnimmobilien bei energieeffizienten Sanierungen auf der homepage der KfW:

<https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Bundesfoerderung-foerderung-effiziente-Gebaeude/>

Alle Angaben nach bestem Wissen aber ohne Gewähr, Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf vorbehalten.

Lage

Schalksmühle Klagebach ist einer der größten Ortsteile der Gemeinde Schalksmühle (Märkischer Kreis).

Neben dem Ortskern von Schalksmühle mit Rathaus, Ärzten, Apotheke, kleinen Gastronomiebetrieben und Supermarkt ist auch die Glörtalsperre von Klagebach aus in wenigen Minuten mit dem Auto zu erreichen.

In Schalksmühle gibt es sechs Kindergärten, eine Gemeinschaftsgrundschule, außerdem die Primusschule Schalksmühle. Weiterhin unterhält die Gemeinde Schalksmühle die Musikschule Volmetal, die VHS Volmetal hat hier eine Zweigstelle.

Angrenzende Städte sind Hagen, Breckerfeld (Ennepe-Ruhr-Kreis), im Märkischen Kreis die Städte Halver, Lüdenscheid, Altena und Nachrodt-Wiblingwerde.

Infrastruktur:

Grundschule

Courtage

3,57% inkl. 19% MWSt. vom Kaufpreis, die wir jeweils von Käufer und Verkäufer erheben

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	267,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Garten

Exposé - Galerie



Terrasse



Herzlich willkommen !

Exposé - Galerie



Diele

Exposé - Galerie



WC



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Esszimmer

Exposé - Galerie



Treppe



Schlafzimmer mit Balkon

Exposé - Galerie



Balkon und Aussicht



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Vorratskeller



Heizungskeller

Exposé - Galerie



Waschküche



erste Frühlingsboten

Exposé - Galerie



Bach



Freisitz vor dem Haus

Exposé - Galerie



auch im Winter schön...



Kunst am Gartenzaun

Exposé - Grundrisse



Grundriss nacherstellt - alle Angaben erfolgen ohne Gewähr

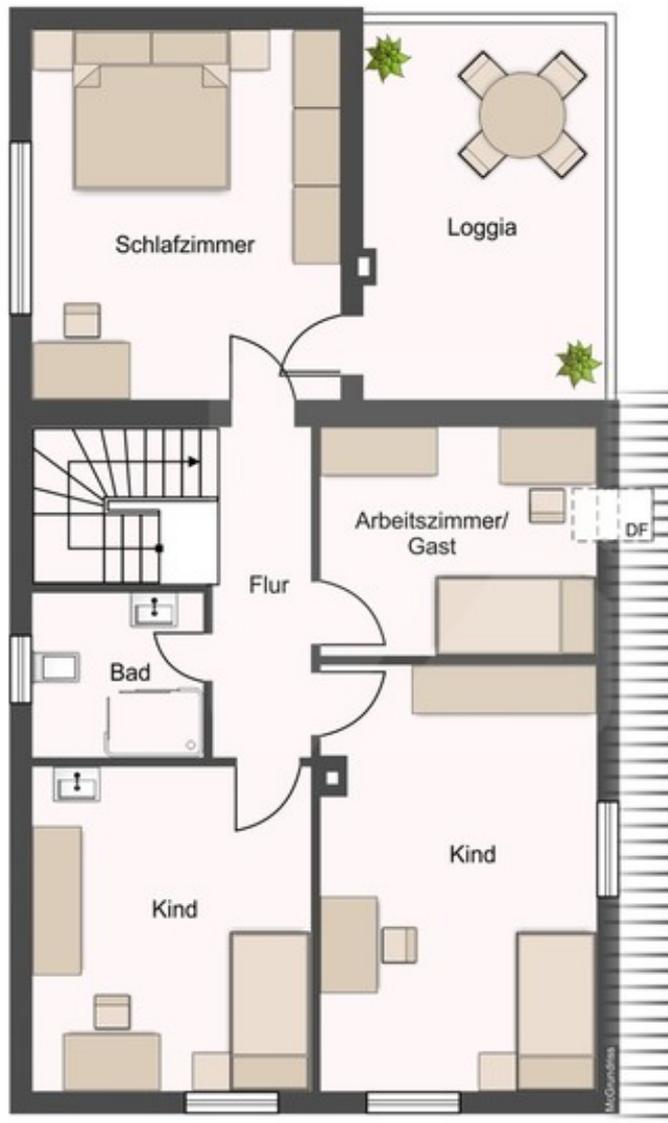


Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



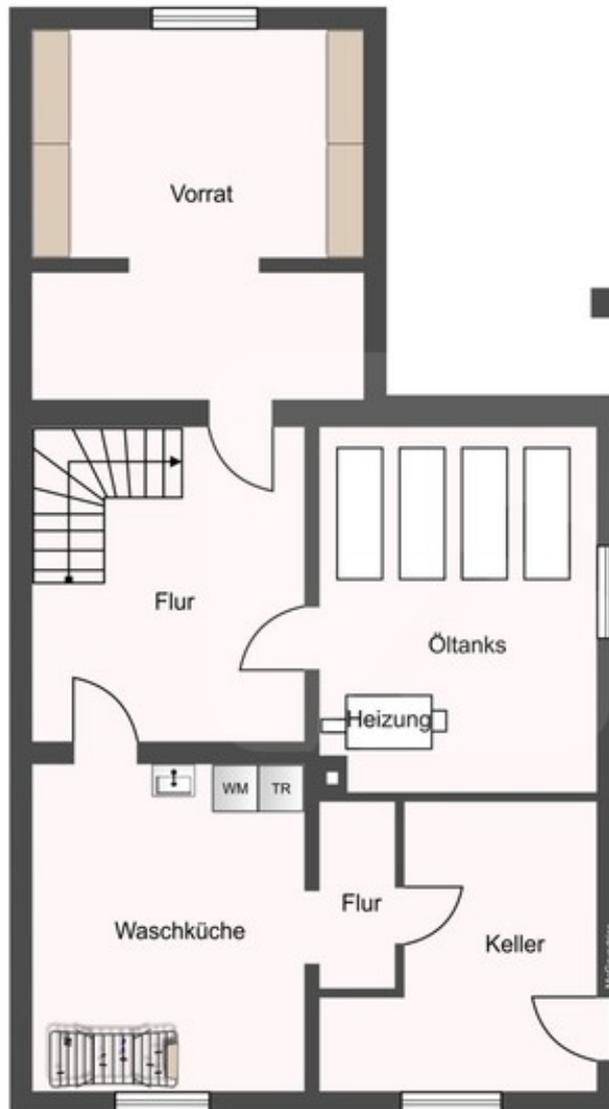
Grundriss nacherstellt - alle Angaben erfolgen ohne Gewähr



Obergeschoss

Exposé - Grundrisse

Grundriss nacherstellt - alle Angaben erfolgen ohne Gewähr



Kellergeschoss