

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Schalksmühle

**Energetisch saniertes Mehrfamilienhaus, moderne  
Ausstattung, große Garage, Photovoltaik**



Objekt-Nr. **OM-468015**

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **739.000 €**

Ansprechpartner:  
Thomas Svilar

58579 Schalksmühle  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1915	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	414,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	15,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	315,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	84,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses großzügige und umfassend kernsanierte Mehrfamilienhaus bietet ca. 315 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen, und eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das Objekt eignet sich sowohl für Eigennutzer, Mehrgenerationenwohnen als auch für Kapitalanleger, die eine langfristige Investition zur Vermietung oder Altersvorsorge suchen. Eine Aufteilung in drei Eigentumswohnungen ist grundsätzlich möglich und bietet zusätzliches Entwicklungspotenzial.

Das Haus verfügt über drei großzügige Wohneinheiten. Zu jeder Wohnung gehört ein Balkon. Die Wohnung im Obergeschoss ist besonders hervorzuheben, da sie über eine interne Treppe mit dem Dachgeschoss verbunden ist und damit den Charakter einer attraktiven Maisonettewohnung erhält. Die hellen Räume, die moderne Gestaltung, die neuen Bodenbeläge und die offen wirkenden Grundrisse schaffen ein sehr angenehmes und hochwertiges Wohngefühl.

Das Gebäude wurde umfassend kernsaniert. Im Zuge der Sanierung wurden nahezu alle Gewerke erneuert. Dazu zählen unter anderem das Dach, die Fenster mit moderner Wärmeschutzverglasung, die Türen, Zargen, Böden, Decken, Wände, Leitungen, Rohrleitungen, Heizungsleitungen, Abflussleitungen sowie die gesamte Elektroinstallation. Auch die Wohnungsunterverteilungen wurden ergänzend zum neuem Hauptverteiler installiert.

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine neu eingebaute, moderne Heizungsanlage mit zentralem Warmwasserspeicher. Jede Wohnung verfügt über eigene Warmwasser- und Kaltwasserzähler, wodurch eine transparente und getrennte Verbrauchserfassung möglich ist. Die energetische Aufwertung des Hauses wird durch das ausgeführte WDVS-Wärmedämmverbundsystem, die Wärmeschutzverglasung und die Photovoltaikanlage zusätzlich unterstützt.

Auch im Bereich Komfort und Ausstattung wurde Wert auf eine hochwertige Umsetzung gelegt. Installiert wurden unter anderem elektrische Rollläden, moderne Wohnungstüren der Energieklasse 3, neue Bodenbeläge, neue Innentüren und Zargen sowie zeitgemäße Elektroausstattungen in den Wohnungen. Die hellen Wand- und Deckenflächen in Verbindung mit den warmen Bodenfarben sorgen für ein modernes, freundliches und wohnliches Gesamtbild.

Zum Haus gehören eine sehr große Garage sowie weitere Stellplätze auf dem Grundstück. Eine Wallbox ist vorhanden, weitere Wallboxen können auf Anfrage vorgesehen werden. Damit ist das Objekt auch im Hinblick auf Elektromobilität zeitgemäß aufgestellt.

Im Kellerbereich stehen praktische Nebenflächen zur Verfügung. Für jede Wohnung ist ein eigener Kellerraum vorgesehen. Zusätzlich gibt es einen Hauswirtschaftsraum sowie einen Fahrradkeller.

Die Sanierung befindet sich aktuell in der Abschlussphase. Die letzte Wohnung, der Flurbereich werden voraussichtlich im kommenden Monat fertiggestellt und direkt im Anschluss die Aussenanlagen. Nach Abschluss der noch laufenden Arbeiten präsentiert sich das Objekt als modernisiertes, hochwertig ausgestattetes Mehrfamilienhaus mit attraktiver Substanz, zeitgemäßer Technik und vielseitiger Nutzungsperspektive.

## Ausstattung

Optional können während der Fertigstellung weitere Wallboxen installiert werden.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Duschbad

## Sonstiges

Das Haus wird direkt vom Eigentümer verkauft. Kontakt:

Thomas Svilar

02355 5091551

0170 3005760

## **Lage**

Die Lage in Schalksmühle verbindet ruhiges Wohnen mit guter Erreichbarkeit.

Der Ortskern ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Bahnhof mit Zugverbindung, Kindergarten, Schule, Sporthalle, Schwimmbad, Restaurants, Wochenmarkt, Ärzte, Physiotherapie sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in gut erreichbarer Nähe.

Ergänzend bietet die Umgebung attraktive Freizeitmöglichkeiten, darunter Fitnessstudio, Tennisplätze, eine Golfplatzanlage, Naturschutz- und Naherholungsgebiet.

Der Verkauf erfolgt derzeit provisionsfrei für Käuferinnen und Käufer. Bei Abschluss eines Kaufvertrages bis zum 01.08.2026 fällt nach aktuellem Stand keine Käuferprovision an.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Studio



Wohnzimmer zum Balkon

# Exposé - Galerie



Küche



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer