

Exposé

Maisonette in Schalksmühle

**Energetisch sanierte Eigentumswohnung, modernisiert
und bezugsfertig**



Objekt-Nr. OM-472307

Maisonette

Verkauf: **177.000 €**

Ansprechpartner:
Thomas Svilar

58579 Schalksmühle
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1915	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	84,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	2.000 €	Stellplätze	3
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In diesem umfassend kernsanierten Mehrfamilienhaus werden insgesamt drei attraktive Eigentumswohnungen zum Erwerb angeboten. Die Wohnungen unterscheiden sich hinsichtlich Größe, Lage und Kaufpreis, bieten jedoch jeweils ein modernes, hochwertiges und zeitgemäßes Wohnumfeld. Das Angebot eignet sich sowohl für Eigennutzerinnen und Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, die eine werthaltige Immobilie zur Vermietung oder privaten Altersvorsorge suchen.

Das Gebäude umfasst drei in sich abgeschlossene Wohneinheiten. Eine besonders großzügige Maisonettewohnung erstreckt sich über zwei Etagen. Sie verfügt über ca. 84 m² Wohnfläche auf der unteren Ebene sowie zusätzlich ca. 45 m² Wohnfläche im Dachgeschoss. Beide Ebenen sind über eine interne Treppe miteinander verbunden und schaffen ein großzügiges, individuelles Wohnkonzept.

Darüber hinaus stehen zwei weitere Wohnungen mit jeweils ca. 84 m² Wohnfläche zur Verfügung. Eine dieser Wohnungen wird im Rahmen dieses Angebots angeboten. Die beiden Wohneinheiten befinden sich jeweils im Erdgeschoss beziehungsweise im Obergeschoss. Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Balkon und überzeugt durch helle Räume, moderne Grundrisse, neue Bodenbeläge und ein angenehmes Wohngefühl.

Der in der Anzeige ausgewiesene Kaufpreis bezieht sich auf die jeweilige Wohnung im Erdgeschoss beziehungsweise Obergeschoss mit jeweils ca. 84 m² Wohnfläche. Bei Erwerb der Maisonettewohnung ist zusätzlich die darüberliegende Dachgeschossebene mit ca. 45 m² Wohnfläche zu berücksichtigen. Der hierfür angesetzte Kaufpreisanteil ergibt sich aus dem angegebenen Quadratmeterpreis und ist zum Kaufpreis der oberen Wohnung hinzuzurechnen.

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

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

Auch bei Komfort und Ausstattung wurde auf eine hochwertige Umsetzung geachtet. Installiert wurden unter anderem elektrische Rollläden, moderne Wohnungstüren, neue Bodenbeläge, neue Innentüren und Zargen sowie zeitgemäße Elektroausstattungen. Die hellen Wand- und Deckenflächen in Verbindung mit den warmen Bodenfarben schaffen ein modernes und freundliches Gesamtbild.

Zu jeder Wohnung gehört ein eigener Kellerraum. Zusätzlich stehen gemeinschaftliche Nebenflächen wie Hauswirtschaftsraum, Waschkeller und Fahrradkeller zur Verfügung. Eine sehr große Garage sowie weitere Stellplätze auf dem Grundstück sind vorhanden und können je nach Wohnung zugeordnet oder mit erworben werden. Eine Wallbox ist bereits vorhanden, weitere Wallboxen können auf Anfrage vorgesehen werden.

Die Sanierung befindet sich aktuell in der Abschlussphase. Die letzte Wohnung sowie der Flurbereich werden voraussichtlich im kommenden Monat fertiggestellt. Im Anschluss ist die Fertigstellung der Außenanlagen vorgesehen. Nach Abschluss der Arbeiten präsentiert sich das Gebäude als hochwertig modernisiertes Mehrfamilienhaus mit drei attraktiven Eigentumswohnungen, zeitgemäßer Technik und solider Substanz.

Ausstattung

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

Fußboden:
Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt derzeit provisionsfrei für Käuferinnen und Käufer. Bei Abschluss eines Kaufvertrages bis zum 01.09.2026 fällt nach aktuellem Stand keine Käuferprovision an.

Wohnungsbesichtigungen können nach telefonischer Abstimmung ab dem 18.06.2026 erfolgen.

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.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

