



Wohnung

**Ca. 92 m² große
Erdgeschosswohnung mit
Tageslichtbad und großer
Terrasse in Nachrodt-
Wiblingwerde**

**Objekt-Nr.:
172732-6573**

Wohnung zum Kauf

in 58769 Nachrodt-Wiblingwerde–Wiblingwerde





Details

Preise	Kaufpreis	125.000 €
	Hausgeld	230 €
	Käuferprovision	3.57 %
Informationen	verfügbar ab	sofort
	Provisionspflichtig	✓
Flächen	Wohnfläche	ca. 92,25 m²
	Zimmer	3
Zustand und Bauart	Baujahr	1911
	Kategorie	Standard
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Etagen	3
	Schlafzimmer	2
	Badezimmer	1
	Wohneinheiten	6
	Terrassen	2
Ausstattung	Bad mit	Dusche, Fenster
	Boden	Marmor
	Rolladen	✓



Stellplätze

Freiplatz

Anzahl

1

Beschreibung

Diese modern ausgestattete Eigentumswohnung befindet sich in einem gepflegten 6-Familienhaus in Nachrodt-Wiblingwerde. Schon beim Ankommen profitieren Sie von einem eigenen PKW-Stellplatz direkt vor dem Haus. Über die Außentreppe gelangen Sie in ein gepflegtes Treppenhaus und weiter in die Wohnung im Erdgeschoss. Mitte der 90er Jahre wurde die Wohnung kernsaniert und durch einen Anbau erweitert. Die Wohnung bietet rund 92 m² Wohnfläche, die sich auf zwei Schlafzimmer, eine großzügige Küche, ein modernes Tageslichtbad mit Walk-in-Dusche sowie einen großzügigen Wohn-/ und Essbereich verteilen. Absolutes Herzstück der Wohnung ist der ca. 34 m² große Wohn-/ und Essbereich, der sich dank einer großzügigen bodentiefen Fensterfront zur ca. 50 m² großen Terrasse hin öffnet. Die nach Süd-Osten ausgerichtete Terrasse erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet dank umlaufender Hecke viel Privatsphäre. Für ein stilvolles Wohnambiente sorgt der durchgehend verlegte, hellgrau marmorierte Marmorboden, der Kombination mit der Fußbodenheizung zudem für eine moderne Wohnqualität sorgt. Durch die großen Fensterflächen gelangt viel Tageslicht in die Räume, wodurch eine freundliche und offene Wohnatmosphäre entsteht. Diese Wohnung ist ein ideales Zuhause für Paare, kleine Familien oder alle, die Wert auf Großzügigkeit, Helligkeit und eine großzügige Terrasse legen.

Ausstattung

Etagenlage: Erdgeschoss (Hochparterre) Wohnungstür: Holz mit Glaseinsatz
Gegensprechanlage: Vorhanden Wohnungsinnentüren/-zargen: Holz, weiß,
Glastüren in der Küche, einem Schlafzimmer sowie Wohn-/Esszimmer Fenster:
Isolierverglaste Kunststofffenster, Baujahr 1981, bodentiefe isolierverglaste
Holzfenster, 1990 Fenstersicherung: Rollläden, elektrisch bedienbar,
überwiegend mit abschließbaren Fenstergriffen Bodenbeläge: Durchgehend
hellgrau marmorierte Marmorboden Badezimmer: Tageslichtbad mit Walk- In
Dusche, Hänge-WC und modernem Waschtisch Terrasse: Ca. 50 m² große



Terrasse, aufgeteilt auf zwei Ebenen mit Süd- Ostausrichtung, Strom-/ und Wasseranschluss vorhanden Heizungsart: Gaszentralheizung mit Brennwerttechnik, Baujahr 2013, Wohnung verfügt über eine Fußbodenheizung Warmwasser: Im Badezimmer elektronischer Durchlauferhitzer bzw. Untertischgerät in der Küche Elektrik: Kippsicherungen und FI- Schutzschalter Wasseruhren: Vorhanden Keller: Eigener Kellerraum sowie Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine und Trockner Garage /Stellplatz: Außenstellplatz direkt vor dem Haus, im Kaufpreis enthalten Hausgeldvorauszahlung: 230 EUR/ Monat, darin enthalten sind die Kosten für: Wasser-/ Abwassergebühren, Niederschlagswasser, Allgemeinstrom, Kabel-TV, Versicherungen, Müll, städt. Straßenreinigung und Winterdienst, Treppenhausreinigung, Aufzug, Rücklagen, Verwaltung, Bankgebühren zzgl. Heizkosten Rücklage: 4.930 EUR (Stand 31.12.2024) Grundbesitzabgaben: 175,25 EUR/ Jahr

Sonstiges

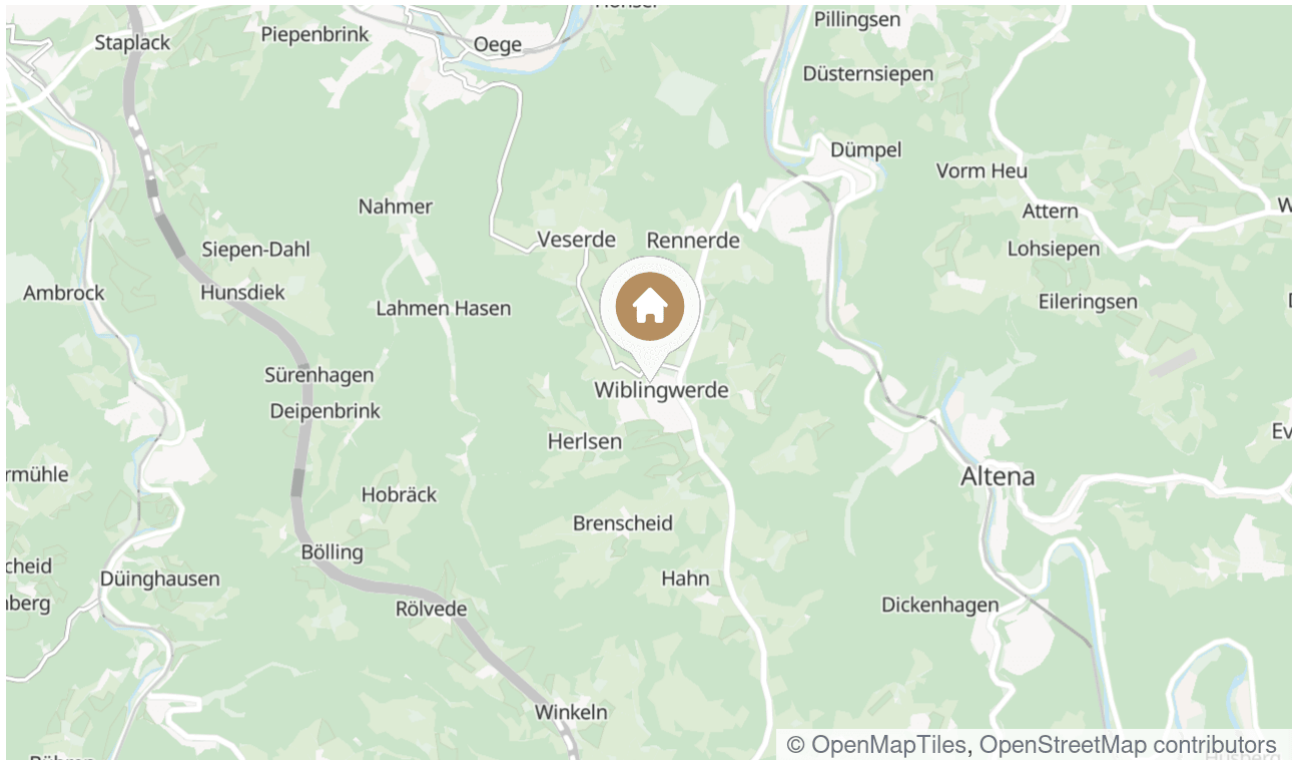
Der Energieausweis wird den Interessenten bei der Besichtigung vorgelegt und in Kopie übergeben. Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 18.03.2025 Endenergiebedarf Wärme: 257.7 kWh/(m²a) Energieeffizienzklasse: H Baujahr: 1911



Lage & Umgebung

58769 Nachrodt-Wiblingwerde–Wiblingwerde

Nachrodt-Wiblingwerde ist eine Gemeinde im Märkischen Kreis und liegt im idyllischen Lennetal zwischen den Städten Altena, Iserlohn und Hagen. Sie setzt sich aus den beiden Ortsteilen Nachrodt im Tal und Wiblingwerde auf der Höhe zusammen, die jeweils ihren eigenen Charakter haben: Während Nachrodt stärker vom Tal der Lenne, Gewerbe und Verkehr geprägt ist, besticht Wiblingwerde durch seine ländliche, dörfliche Struktur mit viel Grün und Weitblicken ins Sauerland. Nachrodt-Wiblingwerde verfügt direkt im Ort über eine für den alltäglichen Bedarf ausreichende Infrastruktur, die auch den Bedürfnissen von Familien gerecht wird. Für die Kleinsten stehen mehrere Kindergärten und Kindertagesstätten, im schulischen Bereich eine Grundschulen mit offenem Ganztagsangebot zur Verfügung. Für ältere Schülerinnen und Schüler besteht die Möglichkeit, die Sekundarschule Altena/Nachrodt-Wiblingwerde zu besuchen. Weitere weiterführende Schulen gibt es in Altena oder Iserlohn. Auch die medizinische Versorgung ist vor Ort gewährleistet: Hausärztliche Praxen stehen in der Gemeinde zur Verfügung, ebenso die Lenne-Apotheke in der Ortsmitte. Die Verkehrsanbindung von Nachrodt-Wiblingwerde ist günstig. Über die A46 erreicht man sowohl Hagen als auch Iserlohn in wenigen Minuten, und auch die Anbindung an die A45 ist schnell gegeben, Besonders die Ortsteile um Wiblingwerde profitieren von der Auffahrt Lüdenscheid-Nord, die etwa zehn Autominuten entfernt liegt. So lassen sich größere Städte innerhalb von 20 bis 30 Minuten erreichen. Gleichzeitig ist die Gemeinde von ausgedehnten Wäldern, Wanderwegen und Naturschutzgebieten umgeben, was sie auch für Erholungssuchende attraktiv macht. Insgesamt verbindet Nachrodt-Wiblingwerde die Ruhe einer ländlichen Umgebung mit einer guten Grundversorgung und Nähe zu größeren Städten ein Ort, der besonders für Familien und Naturliebhaber attraktiv ist.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Energieausweis

Energieausweistyp

Bedarf

Gültig bis

17.03.2035

Ausstellungsdatum

18.03.2025

Endenergiebedarf

257,7 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

H

Baujahr

1911

Wesentlicher Energieträger

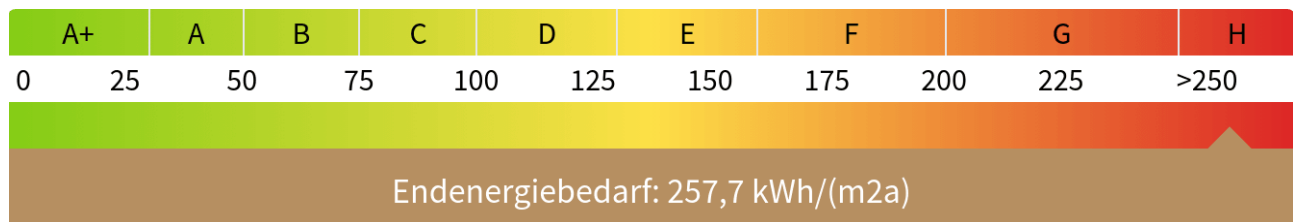
Gas

Befeuerungsart

Gas

Heizungsart

Fußbodenheizung





Ca. 50 m² Terrasse auf zwei Ebenen



Gepflegtes Mehrfamilienhaus



Die Terrasse



Die Wohnungsdiele



Die Küche



Erstes Schlafzimmer



Das Tageslichtbad



Offen gestalteter Wohn-/Essbereich



Bodentiefe Fensterfront zur Terrasse



Der Wohnbereich



Zweites Schlafzimmer

Kontakt

D+P Immobilien GmbH

Mühlenstraße

53721 Siegburg

Telefon: 02241/1743-0

E-Mail: f.halstrick@immobilien-dp.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Felix Halstrick

Impressum

www.immobilien-dp.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.immobilien-dp.de

