

Kirchhundem / Heinsberg - Kirchhundem

# Große, einseitig angebaute Doppelhaushälfte

Objektnummer: 26039005



**KAUFPREIS: 130.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 196 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 581 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 26039005 - 57399 Kirchhundem / Heinsberg - Kirchhundem

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 26039005 - 57399 Kirchhundem / Heinsberg - Kirchhundem**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26039005	Kaufpreis	130.000 EUR
Wohnfläche	ca. 196 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Zimmer	11	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	7		
Badezimmer	2		
Baujahr	1900		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 3 x Garage	Ausstattung	Gäste-WC

Objektnummer: 26039005 - 57399 Kirchhundem / Heinsberg - Kirchhundem

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieinformationen	BEDARF
Energieausweis gültig bis	01.03.2036	Endenergiebedarf	345.16 kWh/m <sup>2</sup> a
Befeuerung	Öl	Energie-Effizienzklasse	H
		Baujahr laut Energieausweis	1990

Objektnummer: 26039005 - 57399 Kirchhundem / Heinsberg - Kirchhundem

## Die Immobilie



Objektnummer: 26039005 - 57399 Kirchhundem / Heinsberg - Kirchhundem

## Die Immobilie



Objektnummer: 26039005 - 57399 Kirchhundem / Heinsberg - Kirchhundem

## Die Immobilie



Objektnummer: 26039005 - 57399 Kirchhundem / Heinsberg - Kirchhundem

## Die Immobilie



Objektnummer: 26039005 - 57399 Kirchhundem / Heinsberg - Kirchhundem

## Die Immobilie



Objektnummer: 26039005 - 57399 Kirchhundem / Heinsberg - Kirchhundem

## Die Immobilie



Objektnummer: 26039005 - 57399 Kirchhundem / Heinsberg - Kirchhundem

## Die Immobilie

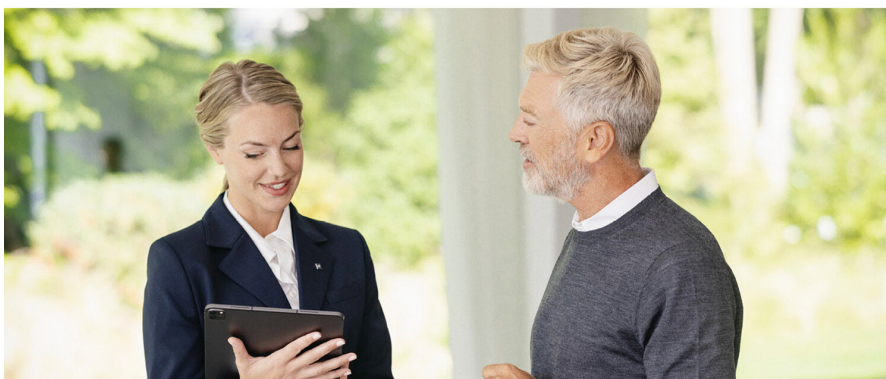


Objektnummer: 26039005 - 57399 Kirchhundem / Heinsberg - Kirchhundem

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: +49 (0)2761 - 83 594 0

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



Objektnummer: 26039005 - 57399 Kirchhundem / Heinsberg - Kirchhundem

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26039005 - 57399 Kirchhundem / Heinsberg - Kirchhundem**

## Ein erster Eindruck

Dieses ca. 1900 erbaute und 1969 mit einem Anbau erweiterte Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von etwa 196 m<sup>2</sup> bietet Ihnen vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Das Haus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von rund 581 m<sup>2</sup> und präsentiert sich als Projekt für Käufer, die ein sanierungsbedürftiges Objekt suchen und eigene Vorstellungen realisieren möchten.

Der in Fachwerk erbaute, ältere Teil des Hauses ist Bestandteil einer Doppelhaushälfte.

Die Immobilie verfügt über insgesamt 11 Zimmer, die sich flexibel nutzen lassen. Davon sind 3 Zimmer im älteren Gebäudeteil im Rohbauzustand.

Die Wärmeversorgung erfolgt im gesamten Gebäude über eine Zentralheizung auf Ölbasis, die im Jahr 1990 installiert wurde. Ergänzend steht seit 2005 eine Festbrennstoffheizung als Ersatzheizung zur Verfügung. Dies gewährleistet eine flexible und unabhängige Heizmöglichkeit, angepasst an Ihre individuellen Anforderungen.

Für PKW steht eine Doppel- und eine Einzelgarage bereit.

Das Objekt zeichnet sich insbesondere durch seine Größe sowie das Potential für umfangreiche Sanierungs- und Gestaltungsvorhaben aus.

Wenn Sie auf der Suche nach einer Immobilie mit Ausbaupotenzial sind und Freude an der Umsetzung eigener Planungen haben, bietet Ihnen dieses Haus die passende Grundlage.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder eine Besichtigung vor Ort zur Verfügung.

**Objektnummer: 26039005 - 57399 Kirchhundem / Heinsberg - Kirchhundem**

## Alles zum Standort

Kirchhundem besticht durch seine idyllische Lage im Herzen des Sauerlands und bietet Familien eine einzigartige Kombination aus ländlicher Ruhe und einer soliden Infrastruktur. Die Gemeinde mit rund 11.500 Einwohnern zeichnet sich durch eine stabile Bevölkerungsentwicklung und ein sicheres, harmonisches Umfeld aus, das besonders familienorientiert ist. Hier genießen Sie eine hohe Lebensqualität, eingebettet in eine naturnahe Umgebung, die Raum für Erholung und gemeinschaftliches Miteinander schafft.

Der Ortsteil Kirchhundem selbst vermittelt ein Gefühl von Geborgenheit und Zusammenhalt. Die überschaubare Größe und die geringe Bevölkerungsdichte sorgen für ein entspanntes Wohnambiente, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen können. Die Nähe zu den Städten Olpe und Siegen erweitert den Horizont und ermöglicht zugleich den Zugang zu weiterführenden Bildungs- und Arbeitsmöglichkeiten. Diese Verbindung von ländlichem Charme und urbaner Erreichbarkeit macht Kirchhundem zu einem besonders attraktiven Wohnort für Familien, die Wert auf Sicherheit, Naturverbundenheit und eine freundliche Gemeinschaft legen.

Für Familien besonders wichtig sind die ausgezeichneten Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, die in unmittelbarer Nähe liegen. So erreichen Sie die katholische Grundschule St. Katharina Heinsberg in nur etwa 6 Minuten zu Fuß, ebenso wie den Kindergarten in Heinsberg, der in wenigen Minuten mit dem Bus erreichbar ist. Die verkehrsgünstige Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, beispielsweise die Bushaltestelle Heinsberg Ludwig in nur 3 Minuten Fußweg, erleichtert den Alltag und schafft Flexibilität. Gesundheitsversorgung ist ebenfalls gut zugänglich: Apotheken und Fachärzte sind in Hilchenbach innerhalb von etwa einer Stunde zu erreichen, was für Familien ein beruhigendes Sicherheitsnetz

darstellt.

Freizeitmöglichkeiten für Groß und Klein ergänzen das familienfreundliche Profil von Kirchhundem ideal. Sportplätze und Schützenhallen sind in rund 11 Minuten zu Fuß erreichbar und bieten vielfältige Angebote für aktive Erholung. Spielplätze wie das Wichteldorf oder das Reich der Libelle laden zu unvergesslichen Stunden im Freien ein, während das Freibad in Hilchenbach zum Schwimmen und Entspannen einlädt. Für gesellige Stunden sorgen charmante Landgasthöfe wie der Landgasthof Schwermer, der in nur 4 Minuten zu Fuß erreichbar ist und mit regionaler Küche begeistert.

In Kirchhundem finden Familien ein sicheres, naturnahes Zuhause mit einer starken Gemeinschaft und einer Infrastruktur, die den Alltag erleichtert und zugleich Raum für eine glückliche Zukunft bietet. Hier verbinden sich Lebensqualität, Geborgenheit und eine harmonische Umgebung zu einem perfekten Ort für Ihre Familie.

**Objektnummer: 26039005 - 57399 Kirchhundem / Heinsberg - Kirchhundem**

## Weitere Informationen

**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 Handelsregisterauszugs, 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 vorbehalten 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: 26039005 - 57399 Kirchhundem / Heinsberg - Kirchhundem**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Mürtz

---

Westfälische Straße 37, 57462 Olpe

Tel.: +49 2761 - 83 594 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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