

Schmallenberg - Oberkirchen, Sauerland

# Charme der Vergangenheit – Raum für Morgen.

Objektnummer: 26126002

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



KAUFPREIS: 195.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 280 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 538 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 26126002 - 57392 Schmallenberg - Oberkirchen, Sauerland

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26126002 - 57392 Schmallenberg - Oberkirchen, Sauerland

## Auf einen Blick

Objektnummer	26126002	Kaufpreis	195.000 EUR
Wohnfläche	ca. 280 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dachform	Satteldach		
Zimmer	11		
Badezimmer	3		
Baujahr	1935	Modernisierung / Sanierung	1980
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz, 1 x Garage	Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
		Nutzfläche	ca. 53 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26126002 - 57392 Schmallenberg - Oberkirchen, Sauerland

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	298.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.02.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1935

Objektnummer: 26126002 - 57392 Schmallenberg - Oberkirchen, Sauerland

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 26126002 - 57392 Schmallenberg - Oberkirchen, Sauerland

## Die Immobilie



Objektnummer: 26126002 - 57392 Schmallingenberg - Oberkirchen, Sauerland

## Die Immobilie



Objektnummer: 26126002 - 57392 Schmallenberg - Oberkirchen, Sauerland

## Die Immobilie



Objektnummer: 26126002 - 57392 Schmallenberg - Oberkirchen, Sauerland

## Die Immobilie



Objektnummer: 26126002 - 57392 Schmallenberg - Oberkirchen, Sauerland

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie  
einen Besichtigungstermin mit:

Daniel Münster | ☎ 02981 - 92 97 26 0

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

**Objektnummer: 26126002 - 57392 Schmalleberg - Oberkirchen, Sauerland**

## Ein erster Eindruck

Dieses Wohn- und Geschäftshaus, das mitten im Ortskern liegt, bietet auf einer Wohnfläche von ca. 280 m<sup>2</sup> und einer Ladenfläche von ca. 53 m<sup>2</sup> zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Das im Jahr 1939 errichtete Gebäude verbindet historische Bausubstanz mit funktionalen Grundrissen und einem vielseitigen Raumangebot.

Bereits das Erdgeschoss überzeugt mit einer flexibel nutzbaren Ladenfläche, die sich ideal für Einzelhandel, Dienstleistungen oder Büros eignet. Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt über einen separaten Seiteneingang. Im Erdgeschoss befinden sich außerdem ein Büro, ein Flur mit angrenzendem Treppenhaus sowie ein großzügig geschnittener Koch- und Essbereich mit direktem Zugang zum Wohnzimmer. Durch entsprechende Umbaumaßnahmen ließe sich die bestehende Ladenfläche jedoch auch an die übrigen Räume anbinden. Auf diese Weise könnte eine großzügige, zusammenhängende Wohnung entstehen.

Das Obergeschoss ist über das zentrale Treppenhaus erreichbar. Hier erwartet Sie ein großer, einladender Flur, der zu fünf Zimmern führt. Viele dieser Zimmer verfügen über eigene Duscbäder oder separate WCs und bieten dadurch zahlreiche Möglichkeiten für eine individuelle Neugestaltung im Rahmen einer Sanierung.

Ebenso bestünde die Möglichkeit, das Treppenhaus so abzutrennen, dass im Obergeschoss und im Dachgeschoss jeweils eine eigenständige Wohneinheit entsteht.

Das Dachgeschoss erweitert das Wohnangebot um zwei Schlafzimmer, eine Küche, ein Badezimmer und einen Vorratsraum. Der Spitzboden kann als zusätzliche Abstellfläche genutzt werden.

Das Keller- und Erdgeschoss wurde in Massivbauweise errichtet. Das Obergeschoss weist eine traditionelle Fachwerkbauweise auf, die dem Gebäude einen besonderen Charme verleiht und es perfekt in das Ortsbild einfügt.

Das Wohn- und Geschäftshaus bietet zahlreiche Möglichkeiten für individuelle Nutzungskonzepte. Dank der flexiblen Raumstrukturen und der Möglichkeit, das Gebäude in drei großzügige Wohneinheiten umzuwandeln, eignet es sich hervorragend für Familien, für das Mehrgenerationenwohnen oder zur Vermietung.

**Objektnummer: 26126002 - 57392 Schmalleberg - Oberkirchen, Sauerland**

## Alles zum Standort

Das Fachwerkdorf Oberkirchen im Hochsauerland liegt am Fuße des Rothaargebirges und östlich der Stadt Schmalleberg. Im Lennetal erstreckt sich der Ferienort mit über 800 Einwohnern auf 400 bis 700 Metern Höhe. Durch die Nähe zum Rothaarsteig bietet sich Oberkirchen besonders als Ausgangspunkt für Wanderungen an. Rundum zieht sich ein ausgezeichnetes Wanderwegenetz durch die Berglandschaft mit wunderschönen Fernsichten, endlosen Wäldern und sonnigen Tälern.

In der 7 km entfernten Kernstadt Schmalleberg liegen Einkaufen und Wohnen, Leben, Arbeiten und Entspannen unmittelbar nebeneinander. Industrie-, Handels- und Handwerksbetriebe in Schmalleberg sind ebenso eine Selbstverständlichkeit wie die Fachwerkhäuser in der historischen Altstadt. Die Stadt bietet durch die überwiegend Inhaber geführten Geschäfte und einem guten Branchenmix ein vielfältiges Angebot in besonderer Atmosphäre. Schöne Cafés und Restaurants laden hier zur Einkehr ein.

Circa 12 km östlich liegt der bekannte Wintersportort Winterberg mit seinen unzähligen Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Er ist für seine Skipisten sowie Fuß- und Radwege in den umliegenden Bergen bekannt.

**Objektnummer: 26126002 - 57392 Schmalleberg - Oberkirchen, Sauerland**

## Sonstige Angaben

**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 vorbehaltlich 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: 26126002 - 57392 Schmallenberg - Oberkirchen, Sauerland

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Melanie Goeke & Thomas Bürmann

---

Hauptstraße 10, 59955 Winterberg

Tel.: +49 2981 - 92 97 26 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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