

Kirchhundem / Heinsberg - Kirchhundem

# Große, einseitig angebaute Doppelhaushälfte

Property ID: 26039005



**PURCHASE PRICE: 130.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 196 m<sup>2</sup> • ROOMS: 11 • LAND AREA: 581 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26039005 - 57399 Kirchhundem / Heinsberg - Kirchhundem**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

**Property ID: 26039005 - 57399 Kirchhundem / Heinsberg - Kirchhundem**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>26039005</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>130.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 196 m<sup>2</sup></b>	<b>House</b>	<b>Semi-detached house</b>
<b>Rooms</b>	<b>11</b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Bedrooms</b>	<b>7</b>		
<b>Bathrooms</b>	<b>2</b>		
<b>Year of construction</b>	<b>1900</b>		
<b>Type of parking</b>	<b>2 x Outdoor parking space, 3 x Garage</b>	<b>Equipment</b>	<b>Guest WC</b>

Property ID: 26039005 - 57399 Kirchhundem / Heinsberg - Kirchhundem

## Energy Data

Energy Source	<b>Oil</b>	Energy Certificate	<b>Energy demand certificate</b>
Energy certificate valid until	<b>01.03.2036</b>	Final Energy Demand	<b>345.16 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Power Source	<b>Oil</b>	Energy efficiency class	<b>H</b>
		Year of construction according to energy certificate	<b>1990</b>

Property ID: 26039005 - 57399 Kirchhundem / Heinsberg - Kirchhundem

## The property



Property ID: 26039005 - 57399 Kirchhundem / Heinsberg - Kirchhundem

## The property



Property ID: 26039005 - 57399 Kirchhundem / Heinsberg - Kirchhundem

## The property



Property ID: 26039005 - 57399 Kirchhundem / Heinsberg - Kirchhundem

## The property



Property ID: 26039005 - 57399 Kirchhundem / Heinsberg - Kirchhundem

## The property



Property ID: 26039005 - 57399 Kirchhundem / Heinsberg - Kirchhundem

## The property



Property ID: 26039005 - 57399 Kirchhundem / Heinsberg - Kirchhundem

## The property



Property ID: 26039005 - 57399 Kirchhundem / Heinsberg - Kirchhundem

## The property

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)



Property ID: 26039005 - 57399 Kirchhundem / Heinsberg - Kirchhundem

## The property



**Property ID: 26039005 - 57399 Kirchhundem / Heinsberg - Kirchhundem**

## **A first impression**

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.

**Property ID: 26039005 - 57399 Kirchhundem / Heinsberg - Kirchhundem**

## All about the location

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.**

**Property ID: 26039005 - 57399 Kirchhundem / Heinsberg - Kirchhundem**

## Other information

**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.

**Property ID: 26039005 - 57399 Kirchhundem / Heinsberg - Kirchhundem**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Gabriele Mürtz**

---

**Westfälische Straße 37, 57462 Olpe**

**Tel.: +49 2761 - 83 594 0**

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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