

Schmallenberg - Oberkirchen, Sauerland

Charme der Vergangenheit – Raum für Morgen.

Número de propiedad: 26126002

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PRECIO DE COMPRA: 195.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 280 m² • HABITACIONES: 11 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 538 m²**

Número de propiedad: 26126002 - 57392 Schmallenberg - Oberkirchen, Sauerland

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 26126002 - 57392 Schmallenberg - Oberkirchen, Sauerland

De un vistazo

Número de propiedad	26126002	Precio de compra	195.000 EUR
Superficie habitable	ca. 280 m ²	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Modernización / Rehabilitación	1980
Habitaciones	11	Estado de la propiedad	para reformar
Baños	3	Espacio utilizable	ca. 53 m ²
Año de construcción	1935	Características	Balcón
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje		

Número de propiedad: 26126002 - 57392 Schmallenberg - Oberkirchen, Sauerland

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	298.80 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	10.02.2036	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1935

Número de propiedad: 26126002 - 57392 Schmallenberg - Oberkirchen, Sauerland

La propiedad



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número de propiedad: 26126002 - 57392 Schmallenberg - Oberkirchen, Sauerland

La propiedad



Número de propiedad: 26126002 - 57392 Schmallenberg - Oberkirchen, Sauerland

La propiedad



Número de propiedad: 26126002 - 57392 Schmallenberg - Oberkirchen, Sauerland

La propiedad



Número de propiedad: 26126002 - 57392 Schmallenberg - Oberkirchen, Sauerland

La propiedad



Número de propiedad: 26126002 - 57392 Schmallenberg - Oberkirchen, Sauerland

La propiedad



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

Número de propiedad: 26126002 - 57392 Schmallenberg - Oberkirchen, Sauerland

Una primera impresión

Dieses Wohn- und Geschäftshaus, das mitten im Ortskern liegt, bietet auf einer Wohnfläche von ca. 280 m² und einer Ladenfläche von ca. 53 m² 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.

Número de propiedad: 26126002 - 57392 Schmallenberg - Oberkirchen, Sauerland

Todo sobre la ubicación

Das Fachwerkdorf Oberkirchen im Hochsauerland liegt am Fuße des Rothaargebirges und östlich der Stadt Schmallenberg. 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 Schmallenberg liegen Einkaufen und Wohnen, Leben, Arbeiten und Entspannen unmittelbar nebeneinander. Industrie-, Handels- und Handwerksbetriebe in Schmallenberg 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.

Número de propiedad: 26126002 - 57392 Schmallenberg - Oberkirchen, Sauerland

Otros datos

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.

Número de propiedad: 26126002 - 57392 Schmallenberg - Oberkirchen, Sauerland

Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Melanie Goeke & Thomas Bürmann

Hauptstraße 10, 59955 Winterberg

Tel.: +49 2981 - 92 97 26 0

E-Mail: winterberg@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com