Hilchenbach – Hilchenbach

Repräsentative Villa auf Parkgrundstück mit traumhaftem Blick

??????? ????????: 24039009

www.von-poll.com

???? ??????: 1.200.000 EUR • ?????????: ca. 381 m² • ???????: 9 • ?????? ???: 6.835 m²

??????? ????????: 24039009 - 57271 Hilchenbach – Hilchenbach

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 24039009 - 57271 Hilchenbach – Hilchenbach

?? ??? ?????

??????? ????????	24039009
?????????	ca. 381 m²
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
???????	9
????????	2
???? ??????????	1967
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????, 2 x ??????

???? ??????	1.200.000 EUR
?????	????
?????????	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 0 m²
??????	???????, WC ??????????, ????????

??????? ????????: 24039009 - 57271 Hilchenbach – Hilchenbach

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????	?????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	OEL	?????? ?????? ?????????	219.50 kWh/m²a
?????????? ?????????????? ?????? ???	12.03.2034	????????? ??????????? ????????	G
???? ?????????	????		

??????? ????????: 24039009 - 57271 Hilchenbach – Hilchenbach

?? ???????

??????? ????????: 24039009 - 57271 Hilchenbach – Hilchenbach

?? ???????

??????? ????????: 24039009 - 57271 Hilchenbach – Hilchenbach

?? ???????

??????? ????????: 24039009 - 57271 Hilchenbach – Hilchenbach

?? ???????

??????? ????????: 24039009 - 57271 Hilchenbach – Hilchenbach

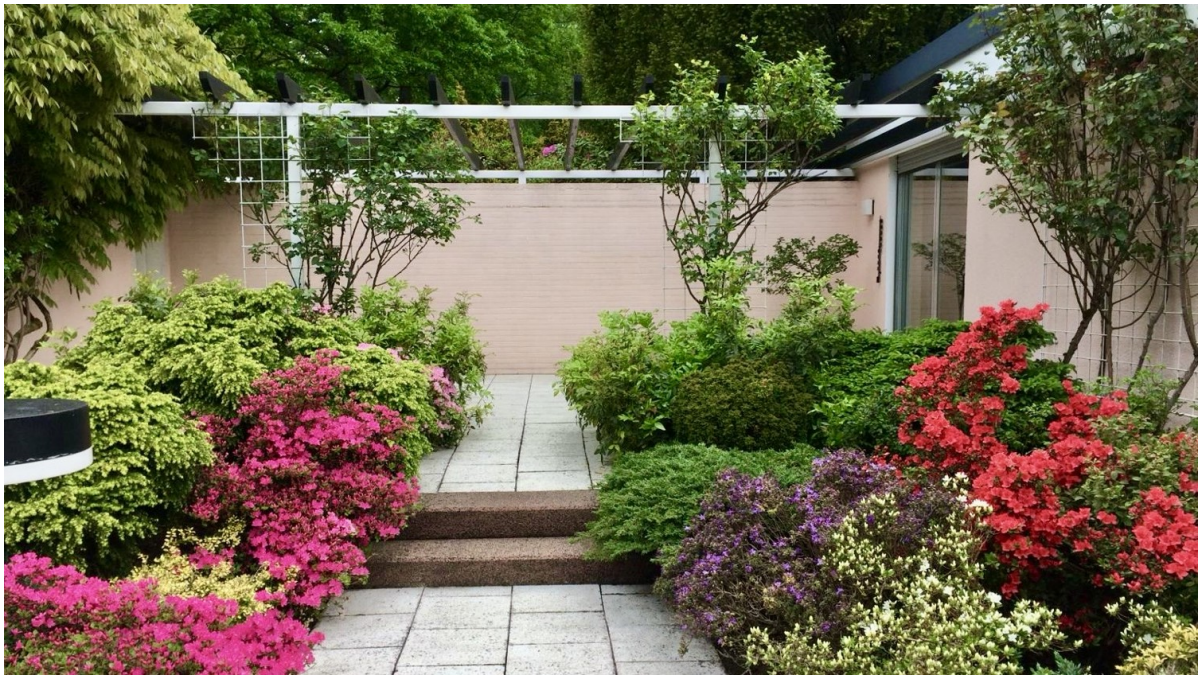
?? ???????

??????? ????????: 24039009 - 57271 Hilchenbach – Hilchenbach

?? ???????

??????? ????????: 24039009 - 57271 Hilchenbach – Hilchenbach

?? ???????

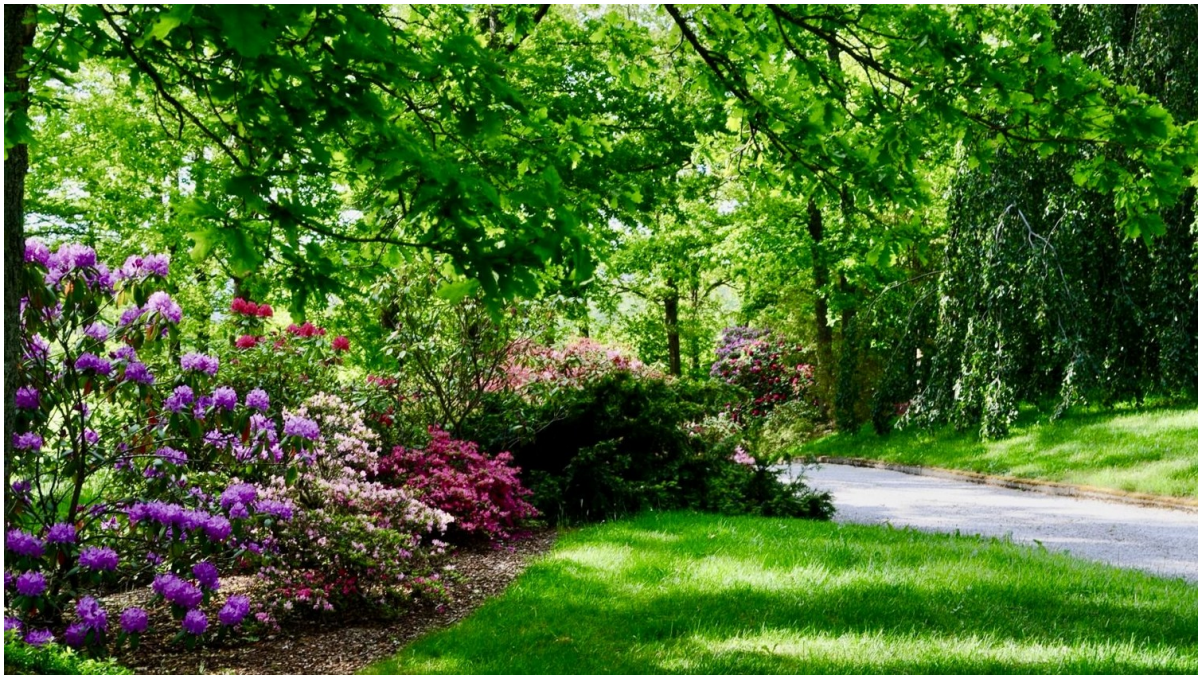


??????? ????????: 24039009 - 57271 Hilchenbach – Hilchenbach

?? ???????

??????? ????????: 24039009 - 57271 Hilchenbach – Hilchenbach

?? ???????



??????? ????????: 24039009 - 57271 Hilchenbach – Hilchenbach

?? ???????

??????? ????????: 24039009 - 57271 Hilchenbach – Hilchenbach

??? ????? ????????

Die repräsentative, großzügige Villa besticht durch eine Wohnfläche von ca. 381 m² und befindet sich auf einem ca. 6835 m² großen Parkgrundstück mit wertvollem Bewuchs. Beim Betreten der Villa durch den großzügigen Eingangsbereich im Erdgeschoss fällt der Blick auf eine Garderobe, ein Gäste-WC sowie eine Diele mit Zugang zu einer überdachten Terrasse mit Außenkamin. Zur rechten Seite befinden sich die gut ausgestattete Küche, das Esszimmer und das große, lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Kamin und Zugang zur Terrasse. Zur linken Seite der Diele liegt ein weiteres Wohnzimmer mit Kachelkamin, sowie das Hauptschlafzimmer mit Zugängen zu Bad, Toilette, Ankleidezimmer und Loggia. Zwischen dem Esszimmer und der beheizbaren Doppelgarage verläuft eine windgeschützte Terrasse mit Pergola. Das Untergeschoss der Villa bietet ein Durchgangszimmer, welches derzeit als Bibliothek genutzt wird, sowie drei weitere Zimmer, Badezimmer, Toilette, Gästezimmer und ein weiteres WC. Es gibt mehrere Kellerräume und einen Bunker mit Notausgang. Durch einen eigenen Eingang könnte diese Ebene auch als separate Einliegerwohnung genutzt werden.

??????? ????????: 24039009 - 57271 Hilchenbach – Hilchenbach

????????????? ??? ???????

beheizbare Garage
Innen- und Außenkamin
Balkon, überdachte Terrasse und große, offene Terrasse
Außenanlage als Park mit wertvollem Bewuchs gestaltet
Bunker

??????? ????????: 24039009 - 57271 Hilchenbach – Hilchenbach

??? ??? ??? ??????????

Hilchenbach - Eine ruhige Gemeinde in guter Verkehrsanbindung und naturschöner Umgebung. Insgesamt ist Hilchenbach ein ruhiger und idyllischer Ort, der eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und eine abwechslungsreiche Natur bietet. Hier können Einwohner die Vorzüge des Landlebens genießen und gleichzeitig von den Annehmlichkeiten der nahen gelegenen Städte profitieren.

??????? ????????: 24039009 - 57271 Hilchenbach – Hilchenbach

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 219.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

??????? ????????: 24039009 - 57271 Hilchenbach – Hilchenbach

??????????? ?????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Gabriele Mürtz

Westfälische Straße 37 Olpe
E-Mail: olpe@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com