Wenden / Hillmicke – Wenden

Wohnen und Gewerbe

??????? ????????: 23039015

???? ??????: 480.000 EUR • ?????????: ca. 126 m² • ???????: 4 • ?????? ???: 2.517 m²

??????? ????????: 23039015 - 57482 Wenden / Hillmicke – Wenden

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

??????? ????????: 23039015 - 57482 Wenden / Hillmicke – Wenden

?? ??? ?????

??????? ????????	23039015
?????????	ca. 126 m²
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
???????	4
????????	2
???? ??????????	1968
????? ??????????	4 x ?????????? ????? ??????????, 2 x ??????

???? ??????	480.000 EUR
?????	?????????? ?????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????????????? ?????	ca. 418 m²
??????	???????

??????? ????????: 23039015 - 57482 Wenden / Hillmicke – Wenden

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

????????? ?????????	???????? ????????	????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	OEL	?????? ?????? ?????????	331.00 kWh/m²a
?????????? ????????????? ?????? ???	14.02.2032	????????? ???????????? ????????	H
???? ?????????	????		

??????? ????????: 23039015 - 57482 Wenden / Hillmicke – Wenden

?? ???????

??????? ????????: 23039015 - 57482 Wenden / Hillmicke – Wenden

?? ???????

??????? ????????: 23039015 - 57482 Wenden / Hillmicke – Wenden

?? ???????

??????? ????????: 23039015 - 57482 Wenden / Hillmicke – Wenden

?? ???????

??????? ????????: 23039015 - 57482 Wenden / Hillmicke – Wenden

?? ???????

??????? ????????: 23039015 - 57482 Wenden / Hillmicke – Wenden

?? ???????

??????? ????????: 23039015 - 57482 Wenden / Hillmicke – Wenden

?? ???????

??????? ????????: 23039015 - 57482 Wenden / Hillmicke – Wenden

?? ???????

??????? ????????: 23039015 - 57482 Wenden / Hillmicke – Wenden

?? ???????

??????? ????????: 23039015 - 57482 Wenden / Hillmicke – Wenden

?? ???????

??????? ????????: 23039015 - 57482 Wenden / Hillmicke – Wenden

?? ???????

??????? ????????: 23039015 - 57482 Wenden / Hillmicke – Wenden

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

Diese außergewöhnliche Immobilie befindet sich in ruhiger und idyllischer Ortsrandlage von Wenden, Ortsteil Hillmicke. Das Haus bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 126 m² auf einer Ebene. Es verfügt über vier Zimmer, eine kleine Diele, eine Küche, einen Abstellraum und ein Bad. Vom Wohnzimmer gelangt man direkt auf die Terrasse, von der aus man einen schönen Blick ins Grüne hat. Der Keller befindet sich im Souterrain und bietet mit insgesamt ca. 418 m² Nutzfläche (Werkstatt, Kellerräume, Ölbunker, Garagen) viel Potenzial für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten. Zusätzlich zum unterkellerten Einfamilienhaus wurde eine geräumige Halle mit einer Größe von ca. 211 m² angebaut. Der Zugang erfolgt über einen separaten Eingang neben dem Hauseingang sowie derzeit auch über den Keller des Wohnhauses. Die Halle hat eine Höhe von drei Metern, ist nicht isoliert und verfügt über Holzfenster mit einfacher Verglasung. Sie beinhaltet eine separate Toilette und kann durch ein automatisches Rolltor befahren werden. Für PKWs stehen zwei Garagen sowie mehrere Stellplätze zur Verfügung. Optional kann ein Baugrundstück mit einer Fläche von ca. 454 m² erworben werden.

??????? ????????: 23039015 - 57482 Wenden / Hillmicke – Wenden

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

Wenden ist eine charmante Gemeinde im südlichen Teil von Nordrhein-Westfalen, die sowohl landschaftlich als auch infrastrukturell einiges zu bieten hat. Die Gemeinde ist verkehrsgünstig gelegen und bietet gute Anbindungen an die Autobahnen A4 und A45. Diese sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar und ermöglichen schnelle Verbindungen zu den umliegenden Städten wie Siegen, Köln und Frankfurt am Main. Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist gut ausgebaut. Es gibt regelmäßige Busverbindungen, die Wenden mit den umliegenden Gemeinden und Städten verbinden. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Olpe und ist mit dem Bus oder Auto in etwa 10 Minuten zu erreichen. Die Gemeinde Wenden ist von einer malerischen Landschaft umgeben. Hier können Naturliebhaber und Wanderer auf ihre Kosten kommen und die Umgebung erkunden. Auch für Fahrradfahrer bietet die Region schöne Strecken und Radwege. Für den täglichen Bedarf gibt es in Wenden zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, wie Supermärkte, Bäckereien und Apotheken. Auch Ärzte und Fachärzte sind vor Ort ansässig. Die Stadt Olpe ist nur wenige Kilometer entfernt und bietet eine breite Palette an städtischer Infrastruktur, wie Krankenhäuser, Schulen, Restaurants und kulturelle Angebote. Insgesamt bietet Wenden eine ideale Kombination aus ländlicher Idylle und guter Anbindung an die umliegenden Städte.

??????? ????????: 23039015 - 57482 Wenden / Hillmicke – Wenden

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.2.2032. Endenergiebedarf beträgt 331.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

??????? ????????: 23039015 - 57482 Wenden / Hillmicke – Wenden

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

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

Gabriele Mürtz

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com