Wenden / Schönau – Wenden

Dreifamilienhaus in ruhiger Lage von Schönau

??????? ????????: 25039011

???? ??????: 455.000 EUR • ?????????: ca. 254 m² • ???????: 10 • ?????? ???: 653 m²

??????? ????????: 25039011 - 57482 Wenden / Schönau – Wenden

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

??????? ????????: 25039011 - 57482 Wenden / Schönau – Wenden

?? ??? ?????

??????? ????????	25039011
?????????	ca. 254 m²
???????	10
????????? ??? ????????	7
????????	3
???? ??????????	1972
????? ??????????	6 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	455.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ?????

??????? ????????: 25039011 - 57482 Wenden / Schönau – Wenden

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	02.09.2030
???? ?????????	????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	192.80 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	F
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1972

??????? ????????: 25039011 - 57482 Wenden / Schönau – Wenden

?? ???????

??????? ????????: 25039011 - 57482 Wenden / Schönau – Wenden

?? ???????

??????? ????????: 25039011 - 57482 Wenden / Schönau – Wenden

?? ???????

??????? ????????: 25039011 - 57482 Wenden / Schönau – Wenden

?? ???????

??????? ????????: 25039011 - 57482 Wenden / Schönau – Wenden

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

Das Dreifamilienhaus aus dem ursprünglichen Baujahr 1972 liegt in ruhiger Lage im Ortsteil Wenden/Schönau.

Die Immobilie verfügt über drei getrennte Wohnungen.

Die Wohnung im Untergeschoss wurde vor ca. drei Jahren renoviert und verfügt mit ihren ca. 47 m² über zwei Zimmer, eine Küche und ein Bad.

Die ca. 104 m² große Erdgeschosswohnung verfügt über drei Schlafzimmer, ein Tageslichtbad, die Küche und ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum Garten.

Im Jahr 1994 wurde das Dachgeschoss ausgebaut und über ein angebautes Treppenhaus erschlossen. Hier entstand eine ca. 103 m² große Wohnung, welche ebenfalls über drei Schlafzimmer, ein großzügiges Wohnzimmer sowie Küche, Bad und Abstellraum. Diese Wohnung ist momentan vermietet.

Der Keller bietet neben dem Heizungsraum mit dem neuwertigen Brenner aus dem Jahr 2021 und dem Tank für das Heizöl, Abstellflächen und den Zugang zur Einzelgarage.

Für weitere PKW stehen vor dem Haus sechs Stellplätze zur Verfügung.

Der große, pflegeleichte Garten wurde zur Nutzung auf die drei Wohnungen aufgeteilt.

??????? ????????: 25039011 - 57482 Wenden / Schönau – Wenden

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

Die Immobilie befindet sich in Wenden-Schönau, einer idyllischen Ortschaft im Grünen, die sich besonders durch ihre ruhige und familienfreundliche Umgebung auszeichnet. Eingebettet in die reizvolle Landschaft des südlichen Sauerlands, bietet die Lage ideale Bedingungen für Naturliebhaber: ausgedehnte Wälder, Spazier- und Radwege befinden sich direkt vor der Haustür.

Familien profitieren von der Nähe zu Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen, während die gute Anbindung an die Autobahnen A4 und A45 eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte wie Olpe, Siegen oder Köln gewährleistet. So vereint dieser Standort naturnahes Wohnen mit urbaner Flexibilität.

??????? ????????: 25039011 - 57482 Wenden / Schönau – Wenden

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.9.2030.
Endenergiebedarf beträgt 192.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

??????? ????????: 25039011 - 57482 Wenden / Schönau – Wenden

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

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

Gabriele Mürtz

Westfälische Straße 37, 57462 Olpe
Tel.: +49 2761 - 83 594 0
E-Mail: olpe@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com