

Nieheim

Wohn- und Geschäftshaus in Zentrumslage

????????? ??????????: 24292002

www.von-poll.com???? ??????: 299.000 EUR • ??????????: ca. 335,84 m² • ??????????: 10 • ??????? ????: 418 m²

??????? ????????: 24292002 - 33039 Nieheim

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

???????? ??????????: 24292002 - 33039 Nieheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	24292002	????? ???????	299.000 EUR
????????????	ca. 335,84 m ²	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????		
??????????	10		
?????????????? ??? ????????????	5	?????????? ????????????????	?????????
????????????	3	????????????????????????	ca. 146 m ²
????? ?????????????	1966	??????	
?????? ?????????????	1 x ???????	????????	WC ??????????????, ??????????

???????? ??????????: 24292002 - 33039 Nieheim

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

???????????	??????? ???????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	FERN	????????? ???????	299.50 kWh/m²a
??????????????	17.01.2034	???????????	
??????????????????		?????????????	H
????????? ???		???????????????	
????? ????????????	????????? ???????	???????????	
	???????????		

???????? ??????????: 24292002 - 33039 Nieheim

?? ?????????



www.von-poll.com



www.von-poll.com

??????? ????????: 24292002 - 33039 Nieheim

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem Experten,
wenn es um die Vermittlung
Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

T.: 05222 - 93 86 190

www.von-poll.com



???????? ????????: 24292002 - 33039 Nieheim

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 05222 - 93 86 190

www.von-poll.com

???????? ????????: 24292002 - 33039 Nieheim

?? ????????



??????? ????????: 24292002 - 33039 Nieheim

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

Wohn- und Geschäftshaus in Zentrums Lage Objektbeschreibung: Das angebotene Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in zentraler Lage und wurde im Jahr 1966 erbaut. Die Immobilie präsentiert sich als vielseitiges Objekt mit einem attraktiven Mix aus Gewerbe- und Wohnflächen. Das Ladenlokal wurde 2014 umfassend renoviert und bietet eine Nutzfläche von 147 m². Ladenlokal: Das geräumige Ladenlokal wurde mit einer neuen Schaufensterfront ausgestattet und ist derzeit vermietet als Fotostudio. Es erstreckt sich über verschiedene Bereiche, darunter Fotostudio, Verkaufsraum, Büro und Werkstatt. Die Nutzfläche von 147 m² bietet dem aktuellen Mieter als eine ideale Fläche für vielfältige gewerbliche Aktivitäten. Wohnung im Obergeschoss: Das Obergeschoss des Gebäudes beherbergt eine großzügige Wohnung mit 180 m² Wohnfläche. Die Wohnung verfügt über viel Gestaltungspotenzial, um den persönlichen Wohnansprüchen gerecht zu werden. Besonders hervorzuheben ist der große Balkon, der einen Zugang auf den Innenhof ermöglicht und zusätzlichen Wohnkomfort bietet. Wohnung im Dachgeschoss: Im Dachgeschoss wurde eine Wohnung mit 156 m² geschaffen, die aus zwei separaten Einheiten besteht. Diese können nach Bedarf wieder zu zwei eigenständigen Wohnungen umgestaltet werden. Diese flexible Gestaltungsoption macht die Immobilie besonders attraktiv für verschiedene Wohnbedürfnisse. Gesamteindruck: Das Wohn- und Geschäftshaus präsentiert sich als attraktive Investitionsmöglichkeit sowohl für großzügiges Wohnen als auch als renditestarke Anlage. Die zentrale Lage, die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten der Gewerbeflächen und die flexiblen Wohnkonzepte machen dieses Objekt zu einer interessanten Immobilie auf dem Markt. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses einzigartige Wohn- und Geschäftshaus mit seinem vielfältigen Potenzial zu besichtigen und sich selbst von den Möglichkeiten zu überzeugen.

???????? ??????????: 24292002 - 33039 Nieheim

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

Aufteilung:

EG: ca. 146,94 m²

Ladenlokal aufgeteilt in Verkaufsbereich, Werkstatt und Büro.

2014 renoviert und mit einer neuen Schaufensterfront versehen.

Derzeit Fest vermietet.

1.OG: ca. 180 m² Wohnfläche

- 6 Zimmer

- Wohnzimmer

- 4 Schlafzimmer

- Büro, Bad, Gäste-WC, Flur, Balkon, HWR

DG: 156 m² Wohnfläche

- 4 Zimmer

- Wohnzimmer

- 3 Schlafzimmer

- 2 Bäder

- Diele

??????? ????????: 24292002 - 33039 Nieheim

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

Das Wohn - und Geschäftshaus befindet sich in einer guten Lage und bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten. Die Immobilie befindet sich im östlichen Zentrumsbereich von Nieheim. Ärzte, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und noch vieles mehr befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Öffentliche Verkehrsmittel (Bus) sind ca. 100 m entfernt. Nieheim ist eine Kleinstadt in Nordrhein-Westfalen und gehört zum Kreis Höxter. Nieheim hat insgesamt 6.000 Einwohnern. Die nächst größeren Städte sind Detmold (ca. 27 km) und Paderborn (ca. 31 km).

???????? ??????????: 24292002 - 33039 Nieheim

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 299.50 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. Die Energieeffizienzklasse ist H.

???????? ??????????: 24292002 - 33039 Nieheim

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

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

Steven Ord

Paulinenstraße 16 Detmold
E-Mail: detmold@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com