Schmallenberg / Holthausen – Holthausen, Sauerland

Ein Zuhause, viele Möglichkeiten: Mehrfamilienhaus im „Golddorf“ Holthausen

CODICE OGGETTO: 25126036

PREZZO D'ACQUISTO: 295.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 275 m² • **VANI:** 11 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 861 m²

CODICE OGGETTO: 25126036 - 57392 Schmallenberg / Holthausen – Holthausen, Sauerland

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25126036 - 57392 Schmallenberg / Holthausen – Holthausen, Sauerland

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25126036
Superficie netta	ca. 275 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	11
Bagni	4
Anno di costruzione	1978
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	295.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Superficie lorda	ca. 80 m²
Superficie affittabile	ca. 275 m²
Caratteristiche	Terrazza, Balcone

CODICE OGGETTO: 25126036 - 57392 Schmallenberg / Holthausen – Holthausen, Sauerland

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Pellet
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	14.06.2028
Fonte di alimentazione	Pellet

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	162.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1978

CODICE OGGETTO: 25126036 - 57392 Schmallenberg / Holthausen – Holthausen, Sauerland

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25126036 - 57392 Schmallenberg / Holthausen – Holthausen, Sauerland

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25126036 - 57392 Schmallenberg / Holthausen – Holthausen, Sauerland

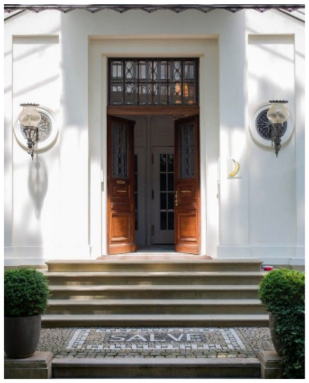
La proprietà

CODICE OGGETTO: 25126036 - 57392 Schmallenberg / Holthausen – Holthausen, Sauerland

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



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

CODICE OGGETTO: 25126036 - 57392 Schmallenberg / Holthausen – Holthausen, Sauerland

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25126036 - 57392 Schmallenberg / Holthausen – Holthausen, Sauerland

Una prima impressione

Dieses vielseitige Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1978 befindet sich auf einem ca. 861 m² großen Grundstück und bietet eine Gesamtwohnfläche von etwa 282 m². Dank solider Massivbauweise, durchdachter Aufteilung und drei separaten Wohnungen eignet sich die Immobilie ideal sowohl zur Eigennutzung als auch als attraktive Kapitalanlage.

Das gesamte Haus ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die zusammen mit der modernen und energieeffizienten Pelletheizung für ein behagliches Wohnklima und niedrige Betriebskosten sorgt. Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Eingang, wodurch ein hohes Maß an Privatheit gewährleistet ist.

Die Wohneinheiten im Überblick:

Erdgeschosswohnung (ca. 123 m²)
Fünf großzügig geschnittene Zimmer, eine Küche mit praktischem Vorratsraum, ein Badezimmer sowie ein Gäste-WC schaffen optimalen Wohnkomfort. Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum und ist über die Wohnung zugänglich. Die Einheit ist derzeit nicht vermietet und bietet sich damit hervorragend zur Eigennutzung an – alternativ auch für eine zukünftige Vermietung.

Dachgeschosswohnung (ca. 87 m²)
Drei gut geschnittene Zimmer, eine Diele, zwei Bäder sowie zwei Balkone mit Blick ins Grüne machen diese Wohnung zu einem idealen Rückzugsort für Paare oder kleine Familien. Besonders hervorzuheben ist, dass diese Etage über eine Treppe mit installiertem Treppenlift erreichbar ist und somit auch für ältere Bewohner bequem und barrierearm nutzbar bleibt. Die Dachgeschosswohnung ist aktuell vermietet und bietet damit sofortige Mieteinnahmen.

Souterrainwohnung (ca. 65 m²)
Bestehend aus drei wohnlichen Zimmern, einer vollwertigen Küche, einem Badezimmer und einem Vorratsraum mit Waschmaschinenanschluss ist auch diese Einheit autark nutzbar und rundet das Gesamtkonzept perfekt ab. Auch diese Wohnung ist derzeit vermietet und gewährleistet stabile Einnahmen.

Im Außenbereich laden mehrere Terrassen zum Verweilen ein und werden ergänzt durch den großzügig angelegten Garten, der vielfältige Möglichkeiten für Erholung und Freizeit bereithält. Eine Garage sowie zusätzliche Stellplätze direkt am Haus runden das Angebot

ab.

CODICE OGGETTO: 25126036 - 57392 Schmallenberg / Holthausen – Holthausen, Sauerland

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich im malerischen Ortsteil Holthausen der Stadt Schmallenberg, eingebettet im naturnahen Hochsauerlandkreis Nordrhein-Westfalen. Holthausen ist eines der ausgezeichneten „Golddörfer“ im Sauerland und besticht durch seinen dörflichen Charakter, der besonders ruhiges und naturnahes Wohnen ermöglicht.

Nur wenige Autominuten entfernt liegt das Kneipp-Heilbad Bad Fredeburg, ein beliebter Kurort mit umfangreicher Infrastruktur. Bad Fredeburg bietet eine gute Versorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, medizinischen Einrichtungen, Schulen sowie vielfältigen Freizeit- und Wellnessangeboten. Damit ergänzt es die ruhige Wohnlage in Holthausen ideal um alle relevanten Alltagserfordernisse.

Die Infrastruktur in Schmallenberg und seinen Ortsteilen ist sehr gut ausgebaut. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, ärztliche Versorgung sowie Bildungsangebote wie Schulen und Kindergärten sind in Schmallenberg gut erreichbar. In Holthausen selbst sind ruhiges Wohnen und Naturnähe prägend, ideal für Familien und Ruhesuchende.

Die Kombination aus naturnaher Wohnqualität und schneller Erreichbarkeit zentraler Infrastruktur in Bad Fredeburg und Schmallenberg macht Holthausen zu einem attraktiven Standort für Wohnen und langfristige Investitionen.

CODICE OGGETTO: 25126036 - 57392 Schmallenberg / Holthausen – Holthausen, Sauerland

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.6.2028.
Endenergiebedarf beträgt 162.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.
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.

CODICE OGGETTO: 25126036 - 57392 Schmallenberg / Holthausen – Holthausen, Sauerland

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Melanie Goeke & Thomas Bürmann

Hauptstraße 10, 59955 Winterberg
Tel.: +49 2981 - 92 97 26 0
E-Mail: winterberg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com