

Wenden / Schönauf – Wenden

Dreifamilienhaus in ruhiger Lage von Schönauf

Objektnummer: 25039011



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 455.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 254 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 653 m²

Objektnummer: 25039011 - 57482 Wenden / Schönau – Wenden

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25039011 - 57482 Wenden / Schönau – Wenden

Auf einen Blick

Objektnummer	25039011
Wohnfläche	ca. 254 m²
Zimmer	10
Schlafzimmer	7
Badezimmer	3
Baujahr	1972
Stellplatz	6 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	455.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25039011 - 57482 Wenden / Schönau – Wenden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	192.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	02.09.2030	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 25039011 - 57482 Wenden / Schönau – Wenden

Die Immobilie



Objektnummer: 25039011 - 57482 Wenden / Schönau – Wenden

Die Immobilie



Objektnummer: 25039011 - 57482 Wenden / Schönau – Wenden

Die Immobilie



Objektnummer: 25039011 - 57482 Wenden / Schönau – Wenden

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN		VP VON POLL IMMOBILIEN®
 GUTSCHEIN	Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbind- liche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an. Kontaktieren Sie uns! Wir freuen uns, Sie beraten zu dürfen!	
Shop Olpe Westfälische Straße 37 57462 Olpe T.: 02761 - 83 594 0 olpe@von-poll.com		

Objektnummer: 25039011 - 57482 Wenden / Schönau – Wenden

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 25039011 - 57482 Wenden / Schönau – Wenden

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25039011 - 57482 Wenden / Schönau – Wenden

Sonstige Angaben

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 25039011 - 57482 Wenden / Schönau – Wenden

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Mürtz

Westfälische Straße 37, 57462 Olpe

Tel.: +49 2761 - 83 594 0

E-Mail: olpe@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com