

Hilchenbach

# Architektenhaus mit besonderem Design und hochwertiger Ausstattung

CODICE OGGETTO: 24039021



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREZZO D'ACQUISTO: 475.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 272 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 937 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24039021 - 57271 Hilchenbach**

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

CODICE OGGETTO: 24039021 - 57271 Hilchenbach

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24039021                             |
| Superficie netta    | ca. 272 m²                           |
| Vani                | 10                                   |
| Camere da letto     | 8                                    |
| Bagni               | 3                                    |
| Anno di costruzione | 1970                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 475.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone       |

CODICE OGGETTO: 24039021 - 57271 Hilchenbach

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Gas naturale leggero |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 28.09.2034           |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                  |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 102.00 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1970                                |

CODICE OGGETTO: 24039021 - 57271 Hilchenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24039021 - 57271 Hilchenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24039021 - 57271 Hilchenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24039021 - 57271 Hilchenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24039021 - 57271 Hilchenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24039021 - 57271 Hilchenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24039021 - 57271 Hilchenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24039021 - 57271 Hilchenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24039021 - 57271 Hilchenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24039021 - 57271 Hilchenbach

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24039021 - 57271 Hilchenbach**

## Una prima impressione

Diese großzügige Immobilie, erbaut im Jahr 1970 und modernisiert im Jahr 2014, bietet eine Wohnfläche von ca. 272 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem 937 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Mit 10 Zimmern, darunter 8 Schlafzimmer und 3 Badezimmer, erfüllt dieses Haus alle Anforderungen an komfortables und geräumiges Wohnen. Die hochwertige Ausstattung sowie die durchdachte Modernisierung sorgen für ein gehobenes Wohnambiente.

**Raumaufteilung und Wohnkomfort:** Die Hauptwohnung erstreckt sich über 6 Zimmer, verfügt über 2 Bäder sowie 2 Gäste-WCs und bietet ausreichend Platz für eine große Familie. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine separate, modern ausgestattete Einliegerwohnung mit 4 Zimmern und einem Bad – ideal für Gäste, Familienangehörige oder als zusätzliche Einnahmequelle.

**Die Einliegerwohnung:** Die Einliegerwohnung wurde im Zuge der Modernisierungen ebenfalls hochwertig ausgestattet und bietet mit ihren 4 Zimmern und einem Bad zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist der edle Parkettboden, der in allen Wohn- und Schlafräumen verlegt wurde und dem Raum eine warme, elegante Atmosphäre verleiht. Die Wohnung ist modern und stilvoll eingerichtet, was durch die Auswahl hochwertiger Materialien und Möbel unterstrichen wird.

**Heizung und Modernisierungen:** Die Immobilie ist mit einer modernen Gasbrennwertheizung aus dem Jahr 2022 ausgestattet, die für effiziente Wärme sorgt. Eine zuvor installierte Luftwärmepumpe wurde ausgebaut. Zudem wurde das Dach auf der Nordseite im Jahr 2019 erneuert, ebenso wie das Dach auf der Südseite. Zur Energieeffizienz trägt auch die 5 cm starke Innenisolierung im gesamten Haus bei.

**Hochwertige Ausstattung:** Das Herzstück des Wohnbereichs in der Hauptwohnung ist der stilvolle Designer-Kaminofen, der in der kalten Jahreszeit eine behagliche Atmosphäre schafft. Zwei voll ausgestattete Einbauküchen bieten hervorragende Bedingungen für Kochbegeisterte. Für zusätzlichen Komfort sorgen elektrische Markisen und Rollos im gesamten Haus, die per Knopfdruck gesteuert werden können. Die Massivholztüren mit Messinggriffen verleihen dem Haus eine exklusive Note, während die edlen Kirschholzdielen im Wohn- und Fernsehzimmer sowie das Kirschholzparkett in Bad, Schlafzimmer und Flur für einen warmen, hochwertigen Bodenbelag sorgen.

**Außenbereich und Fassade:** Der Außenbereich überzeugt durch eine teilweise geschlossene Terrasse im Erdgeschoss, die mit einer stilvollen Glasüberdachung ausgestattet ist und zum Entspannen im Freien einlädt. Der Außenanstrich mit Lotusanfarbe schützt die Fassade dauerhaft vor Witterungseinflüssen und sorgt für eine langanhaltende, saubere Optik. Für PKWs steht eine geräumige, massiv gebaute Doppelgarage zur Verfügung.

**Fazit:** Diese Immobilie vereint großzügige Raumaufteilung, hochwertige Materialien und moderne Technik. Sie ist das perfekte Zuhause für eine große Familie oder all jene, die viel Platz und Komfort schätzen. Dank

der umfassenden Modernisierungen und der effizienten Heiztechnik stellt dieses Haus eine hervorragende Investition in die Zukunft dar. Die separate Einliegerwohnung bietet zusätzlichen Raum und Flexibilität, sei es für Familienmitglieder, Gäste oder als potenzielle Einnahmequelle.

**CODICE OGGETTO: 24039021 - 57271 Hilchenbach**

## Tutto sulla posizione

Hilchenbach - Eine ruhige Gemeinde in guter Verkehrsanbindung und naturschöner Umgebung. Insgesamt ist Hilchenbach ein ruhiger und idyllischer Ort, der eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und eine abwechslungsreiche Natur bietet. Neben zahlreichen Wander- und Radwegen in der Umgebung laden sowohl das Freibad in Dahlbruch als auch das Hallenbad Hilchenbach zu sportlichen Aktivitäten und Entspannung ein. Für Familien bietet Hilchenbach ein breites Bildungsangebot: Es gibt Grundschulen, eine Gesamtschule sowie ein Gymnasium. So wird Kindern und Jugendlichen eine umfassende schulische Ausbildung direkt vor Ort ermöglicht. Hier können Einwohner die Vorzüge des Landlebens genießen und gleichzeitig von den Annehmlichkeiten der nahen gelegenen Städte profitieren.

**CODICE OGGETTO: 24039021 - 57271 Hilchenbach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.9.2034. Endenergieverbrauch beträgt 102.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24039021 - 57271 Hilchenbach**

## Partner di contatto

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

Gabriele Mürtz

---

Westfälische Straße 37, 57462 Olpe

Tel.: +49 2761 - 83 594 0

E-Mail: [olpe@von-poll.com](mailto:olpe@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)