

Medebach – Medebach

# Vermietetes Zweifamilienhaus in attraktiver Lage

Objektnummer: 24126013

Neuvorstellung



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

KAUFPREIS: 145.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 165 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 473 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24126013 - 59964 Medebach – Medebach

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

Objektnummer: 24126013 - 59964 Medebach – Medebach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24126013
Wohnfläche	ca. 165 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1960
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	145.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1993
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 94 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24126013 - 59964 Medebach – Medebach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergiebedarf	361.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.06.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24126013 - 59964 Medebach – Medebach

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 24126013 - 59964 Medebach – Medebach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24126013 - 59964 Medebach – Medebach

## Ein erster Eindruck

Mit einer Wohnfläche von ca. 165 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 473 m<sup>2</sup> bietet dieses Zweifamilienhaus großzügiges Wohnen in ruhiger Lage von Medebach. Das Haus liegt in einer angenehmen Nachbarschaft, in der man sich rundum wohlfühlen kann. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie Restaurants und alle wichtigen Anlaufstellen für den täglichen Bedarf sind bequem zu Fuß erreichbar. Das Haus besteht aus zwei vermieteten 3-Zimmer-Wohnungen, wobei die Wohnung im Erdgeschoss ca. 80 m<sup>2</sup> und die Wohnung im Obergeschoss ca. 85 m<sup>2</sup> groß ist. Das Dachgeschoss ist teilweise ausgebaut und bietet zusätzliche Ausbaureserve. Das Haus ist voll unterkellert, was zusätzlichen Stauraum und Platz für einen Hauswirtschaftsraum bietet. Für den Komfort der Bewohner stehen drei Stellplätze direkt am Haus zur Verfügung. Der Garten mit Terrassenflächen lädt zum Verweilen im Freien ein und bietet Platz für gemütliche Stunden im Grünen. Insgesamt punktet das Zweifamilienhaus mit seiner funktionalen Raumaufteilung, der ruhigen und dennoch zentralen Lage sowie den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Durch die vermieteten Wohnungen ergibt sich eine interessante Kapitalanlagemöglichkeit.

Objektnummer: 24126013 - 59964 Medebach – Medebach

## Ausstattung und Details

- ruhige Siedlungslage
- Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke und Restaurants fußläufig erreichbar
- zwei vermietete 3-Zimmer-Wohnungen
- Wohnung im Erdgeschoss ca. 80 m<sup>2</sup>
- Wohnung im Obergeschoss ca. 85 m<sup>2</sup>
- Dachgeschoss teilweise ausgebaut und mit weiterer Ausbaureserve
- voll unterkellert
- 3 PKW Stellplätze

Objektnummer: 24126013 - 59964 Medebach – Medebach

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in der Toskana des Sauerlandes, der "Medebacher Bucht". Im südöstlichen Zipfel des Sauerlandes, an der Grenze zu Hessen liegt die Urlaubsregion Medebach. Begünstigt durch die Lage im Regenschatten des bis zu 800 m hohen Rothaargebirges kann sie sich mit den meisten Sonnenstunden in Nordrhein-Westfalen rühmen. Zum toskanischen Flair trägt auch die sanfthügelige, halboffene Kulturlandschaft bei, deren höchster Punkt 792 m über dem Meeresspiegel liegt. Die Stadt Medebach wurde 1144 erstmals urkundlich erwähnt und zählt heute in der Kernstadt rund 4.700 Einwohner. Insgesamt hat die Hansestadt mit ihren Ortsteilen ca. 8.000 Einwohner. Medebach ist ein beliebter Ferienort, in dem Wanderer und Radfahrer die abwechslungsreiche Landschaft genießen können. Zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten tragen zu einem unbeschwertem, erholsamen und aktiven Urlaub inmitten unberührter Natur bei. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Schulen und ein Kindergarten sind fußläufig erreichbar. Auch das Freizeitangebot der Stadt ist sehr umfangreich. So befinden sich ein Hallenbad, Fußball- und Tennisplätze, ein Spielplatz, ein Reitverein sowie ein Fitnessclub in unmittelbarer Nähe. Weitere umliegende Ferienorte wie Willingen und Winterberg sind in ca. 15 bis 20 Autominuten erreichbar.

Objektnummer: 24126013 - 59964 Medebach – Medebach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 361.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Objektnummer: 24126013 - 59964 Medebach – Medebach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Melanie Goeke & Thomas Bürmann

---

Hauptstraße 10 Winterberg  
E-Mail: [winterberg@von-poll.com](mailto:winterberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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