

Nieheim

# Wohn- und Geschäftshaus in Zentrumslage

Número da propriedade: 24292002



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

PREÇO DE COMPRA: 299.000 EUR • ÁREA: ca. 335,84 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 10 • ÁREA DO TERRENO: 418 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24292002 - 33039 Nieheim

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24292002 - 33039 Nieheim

## Numa vista geral

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Número da propriedade  | 24292002                     |
| Área                   | ca. 335,84 m <sup>2</sup>    |
| Forma do telhado       | Telhado de sela              |
| Disponibilidade        | consoante marcação de visita |
| Quartos                | 10                           |
| Quartos                | 5                            |
| Casas de banho         | 3                            |
| Ano de construção      | 1966                         |
| Tipo de estacionamento | 1 x Garagem                  |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 299.000 EUR                                                               |
| Natureza                    |                                                                           |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Área útil                   | ca. 146 m <sup>2</sup>                                                    |
| Móveis                      | WC de hóspedes, Varanda                                                   |

Número da propriedade: 24292002 - 33039 Nieheim

## Dados energéticos

|                                   |                       |                          |                          |
|-----------------------------------|-----------------------|--------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento distrital | Certificado Energético   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Remoto                | Procura final de energia | 299.50 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 17.01.2034            | Classificação energética | H                        |
| Aquecimento                       | Aquecimento urbano    |                          |                          |

Número da propriedade: 24292002 - 33039 Nieheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24292002 - 33039 Nieheim

## O imóvel

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



Número da propriedade: 24292002 - 33039 Nieheim

## O imóvel



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

Número da propriedade: 24292002 - 33039 Nieheim

## O imóvel





Número da propriedade: 24292002 - 33039 Nieheim

## Uma primeira impressão

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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

Número da propriedade: 24292002 - 33039 Nieheim

## Detalhes do equipamento

Aufteilung:

EG: ca. 146,94 m<sup>2</sup>

Ladenlokal aufgeteilt in Verkaufsbereich, Werkstatt und Büro.

2014 renoviert und mit einer neuen Schaufensterfront versehen.

Derzeit Fest vermietet.

1.OG: ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche

- 6 Zimmer
- Wohnzimmer
- 4 Schlafzimmer
- Büro, Bad, Gäste-WC, Flur, Balkon, HWR

DG: 156 m<sup>2</sup> Wohnfläche

- 4 Zimmer
- Wohnzimmer
- 3 Schlafzimmer
- 2 Bäder
- Diele

**Número da propriedade: 24292002 - 33039 Nieheim**

## Tudo sobre a localização

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).

Número da propriedade: 24292002 - 33039 Nieheim

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 299.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. Die Energieeffizienzklasse ist H.

Número da propriedade: 24292002 - 33039 Nieheim

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Steven Ord

---

Paulinenstraße 16 Detmold  
E-Mail: [detmold@von-poll.com](mailto:detmold@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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