Drolshagen / Scheda – Drolshagen

# Casa plurifamiliare a basso consumo energetico, quasi nuova, in posizione tranquilla e facilmente accessibile.

*Codice oggetto: 25039009*



PREZZO D'ACQUISTO: 925.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 321.32 $m^2$ • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1672 $m^2$

Codice oggetto: 25039009 - 57489 Drolshagen / Scheda – Drolshagen


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

Codice oggetto: 25039009 - 57489 Drolshagen / Scheda – Drolshagen

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| Codice oggetto | 25039009 |
| Superficie netta | ca. 321.32 m² |
| Tipologia tetto | a due falde |
| Vani | 12 |
| Bagni | 5 |
| Anno di costruzione | 2019 |
| Garage/Posto auto | 10 x superficie libera, 6 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 925.000 EUR |
| Edilizia da rendita fondiaria | Casa plurifamiliare |
| Stato dell'immobile | Come nuovo |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Superficie lorda | ca. 100 m² |
| Superficie affittabile | ca. 321 m² |
| Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Balcone |

Codice oggetto: 25039009 - 57489 Drolshagen / Scheda – Drolshagen

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | a pavimento |
| Riscaldamento | Calore ambientale |
| Certificazione energetica valido fino a | 11.05.2027 |
| Fonte di alimentazione | Pompa di calore idraulica/pneumatica |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico | 22.3 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | A+ |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2017 |

Codice oggetto: 25039009 - 57489 Drolshagen / Scheda – Drolshagen

# La proprietà





Codice oggetto: 25039009 - 57489 Drolshagen / Scheda – Drolshagen

# La proprietà





Codice oggetto: 25039009 - 57489 Drolshagen / Scheda – Drolshagen

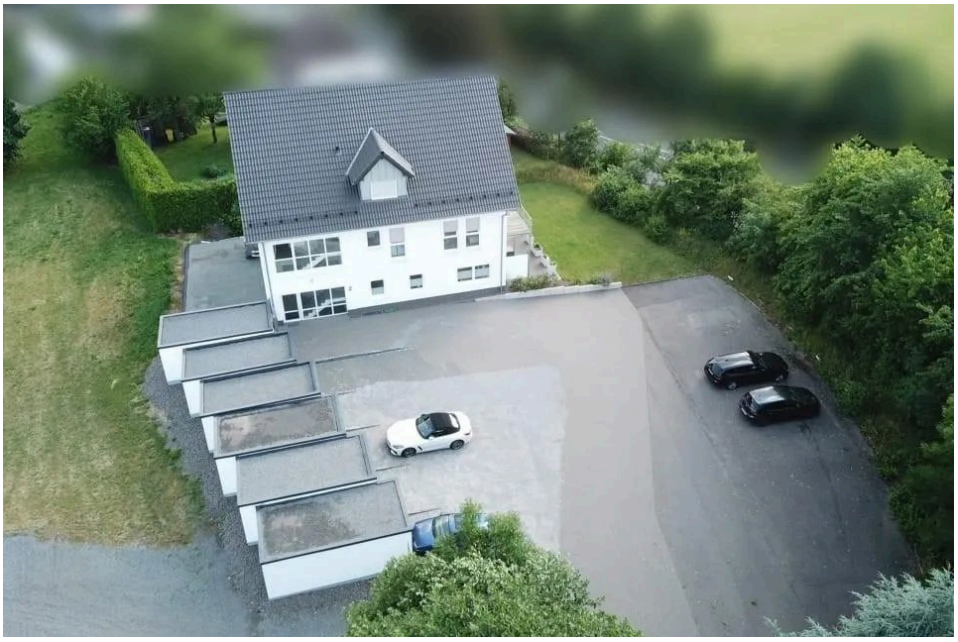
# La proprietà





Codice oggetto: 25039009 - 57489 Drolshagen / Scheda – Drolshagen

# La proprietà





Codice oggetto: 25039009 - 57489 Drolshagen / Scheda – Drolshagen

# Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein modernes Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 2019. Diese neuwertige Immobilie mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 321,32 m² und einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 1672,51 m² bietet auf drei Etagen insgesamt fünf Wohneinheiten, die aktuell voll vermietet sind.

Die Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre durchdachte Architektur und hochwertige Ausstattung, sondern auch durch ihre hohe Energieeffizienz. Sie wird durch eine Hybridheizung, bestehend aus einer Wärmepumpe und einer Gasheizung, versorgt, was sich nicht nur positiv auf die Betriebskosten auswirkt, sondern auch die Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit des Objekts unterstreicht. Die moderne Heizungsanlage nutzt sowohl umweltfreundliche Wärmequellen als auch die Gasheizung, um eine optimale Energieversorgung zu gewährleisten. Dadurch wird aktiv zum Klimaschutz beigetragen, während gleichzeitig die Energiekosten für die Bewohner niedrig gehalten werden.

Gemeinschaftseinrichtungen und Komfort
Die Immobilie verfügt über insgesamt sechs vermietete Garagen sowie je zwei Stellplätze pro Wohnung, was für ausreichend Parkmöglichkeiten sorgt. Zudem gibt es eine gemeinschaftlich genutzte Waschküche, die den Mietern zusätzlichen Komfort im Alltag bietet. Jede der fünf Wohnungen ist mit einem eigenen Kellerraum ausgestattet, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Wohnungen sind mit modernen Ausstattungsmerkmalen versehen: Die Badezimmer verfügen über ebenerdige Duschen und die Dachgeschosswohnung zusätzlich über eine Badewanne. Darüber hinaus verfügt die Dachgeschosswohnung auch noch über ein separates Gäste-WC, was die Funktionalität zusätzlich erhöht. Die durchgängige Fußbodenheizung sorgt in den Wohnungen für angenehme Wärme in allen Räumen. Elektrische Rollläden bieten zusätzlichen Komfort und garantieren Privatsphäre.

Außenbereiche und Freizeitmöglichkeiten
Die Immobilie bietet großzügige Außenflächen mit drei südwestlich ausgerichteten Balkonen und zwei Terrassen. Diese laden die Bewohner ein, die Sonne zu genießen und im Freien zu entspannen.

Die Immobilie liegt sehr verkehrsgünstig gelegen mit Anbindung an die A45, ohne Beeinträchtigung durch die Autobahn.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und fordern Sie unser Exposé an.

Codice oggetto: 25039009 - 57489 Drolshagen / Scheda – Drolshagen

# Tutto sulla posizione

Die angebotene Immobilie befindet sich in zentraler und dennoch ruhiger Lage in 57489 Drolshagen, einer charmanten Stadt im südlichen Nordrhein-Westfalen, die mit einer hervorragenden Anbindung an wichtige Verkehrsachsen überzeugt.

Drolshagen liegt ideal im Kreis Olpe, im südlichen Teil des Sauerlandes, und profitiert von einer verkehrstechnisch äußerst günstigen Lage. Die Stadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit dem öffentlichen Nahverkehr optimal erreichbar. Über die benachbarte B55 und die A45 (Sauerlandlinie) gelangen Sie in nur wenigen Minuten nach Olpe, von wo aus Sie Anschluss an das überregionale Straßennetz haben. Die Autobahnauffahrt zur A45 ist in ca. 2 Minuten erreichbar, was Ihnen eine direkte Verbindung nach Siegen und Frankfurt sowie in Richtung Dortmund und Gießen bietet.

Dank dieser verkehrstechnischen Anbindung ist Drolshagen nicht nur für Pendler eine attraktive Wahl, sondern auch für Menschen, die sowohl die Ruhe des Sauerlandes genießen als auch schnell in den größeren Städten der Region sein möchten. In etwa 25 Minuten erreichen Sie die A4 und damit das Ruhrgebiet sowie Köln. Die B54, die Drolshagen ebenfalls mit umliegenden Städten verbindet, stellt eine zusätzliche Verbindungsmöglichkeit dar.

Auch die öffentlichen Verkehrsmittel sind gut ausgebaut. Die Stadt wird regelmäßig von regionalen Buslinien bedient, die eine schnelle Anbindung an Olpe, Lennestadt und Attendorn ermöglichen. Der nächste Bahnhof befindet sich in Olpe und ist in ca. 10 Minuten mit dem Auto oder Bus zu erreichen. Von dort aus haben Sie Anschluss an das Bahnnetz, das Ihnen eine direkte Verbindung nach Siegen, Köln und weitere Städte in der Umgebung bietet.

Dank dieser ausgezeichneten Verkehrsanbindung ist Drolshagen sowohl für Pendler als auch für Familien, die die ruhige und naturnahe Lage schätzen, bestens geeignet. Die Nähe zu Freizeitmöglichkeiten, Natur und städtischer Infrastruktur macht diesen Standort besonders attraktiv.

Codice oggetto: 25039009 - 57489 Drolshagen / Scheda – Drolshagen

# Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.5.2027.
Endenergiebedarf beträgt 22.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Umweltwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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: 25039009 - 57489 Drolshagen / Scheda – Drolshagen

# 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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com