

Hilchenbach / Müsen – Hilchenbach

# Nurdachhaus im Grünen

Objektnummer: 25039006



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

KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 78 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 504 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25039006 - 57271 Hilchenbach / Müsen – Hilchenbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25039006 - 57271 Hilchenbach / Müsen – Hilchenbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	25039006	Kaufpreis	199.000 EUR
Wohnfläche	ca. 78 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3		
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1978	Bauweise	Holz
Stellplatz	1 x Freiplatz	Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25039006 - 57271 Hilchenbach / Müsen – Hilchenbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas	Endenergieverbrauch	101.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.02.2035	Energie-Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	1978



Objektnummer: 25039006 - 57271 Hilchenbach / Müsen – Hilchenbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25039006 - 57271 Hilchenbach / Müsen – Hilchenbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25039006 - 57271 Hilchenbach / Müsen – Hilchenbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25039006 - 57271 Hilchenbach / Müsen – Hilchenbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25039006 - 57271 Hilchenbach / Müsen – Hilchenbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25039006 - 57271 Hilchenbach / Müsen – Hilchenbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25039006 - 57271 Hilchenbach / Müsen – Hilchenbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25039006 - 57271 Hilchenbach / Müsen – Hilchenbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25039006 - 57271 Hilchenbach / Müsen – Hilchenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25039006 - 57271 Hilchenbach / Müsen – Hilchenbach

## Die Immobilie

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.: 02761 - 83 594 0

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



Objektnummer: 25039006 - 57271 Hilchenbach / Müsen – Hilchenbach

## Ein erster Eindruck

Dieses im Jahr 1978 errichtete Nurdachhaus begeistert mit einem zeitlosen A-Rahmen-Design, das durch seine Einfachheit besticht und gleichzeitig eine gemütliche Wohnatmosphäre schafft, und seiner besonderen Lage am Waldrand. Das Haus wurde als Holzbau konzipiert, was ein angenehmes Raumklima erzeugt. Die insgesamt ca. 78m<sup>2</sup> dieser besonderen Immobilie verteilen sich auf zwei Etagen, welche in modernem Landhausstil gestaltet wurden. Der Wohnraum im Erdgeschoss verfügt über einen kleinen Holzofen und bietet mit seinen bodentiefen Fenstern einen weiten sowie unverbaubaren Blick ins Tal. Die Küche mit dem darunter liegenden kleinen Kellerraum und das Bad befinden sich ebenfalls auf dieser Ebene. Das erste Obergeschoss verfügt über zwei Zimmer. Das größere wird momentan als Schlafzimmer genutzt, auch hier bietet der verglaste Giebel exzellente Tageslichtversorgung und einen wunderbaren Blick ins Grüne. Die große Terrasse lädt im Sommer zum entspannten Genießen der wunderschönen Umgebung ein.

Objektnummer: 25039006 - 57271 Hilchenbach / Müsen – Hilchenbach

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im idyllischen Ferienpark Müsen, einem beliebten Freizeit- und Erholungsgebiet im Herzen des Sauerlandes. Der Ferienpark liegt im charmanten Ortsteil Müsen der Stadt Hilchenbach, umgeben von einer reizvollen Natur- und Waldlandschaft, die ideal für Naturliebhaber und Wanderfreunde ist. Der Park bietet eine ruhige, entspannte Atmosphäre und ist gleichzeitig sehr gut mit dem öffentlichen Nahverkehr sowie den wichtigsten Verkehrsanbindungen erreichbar. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Wander- und Radwege sowie ein breites Angebot an Outdoor-Aktivitäten. Der Ferienpark ist ein perfekter Ausgangspunkt für Ausflüge in die Umgebung, wie etwa in das bekannte Rothaargebirge oder die Kulturstadt Siegen, die in ca. 30 Minuten mit dem Auto erreichbar ist. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der nahegelegenen Stadt Hilchenbach, die in wenigen Minuten erreicht werden kann. Die Lage ist sowohl für Kurzurlauber als auch für längerfristige Aufenthalte eine attraktive Wahl und überzeugt durch eine ausgezeichnete Mischung aus Erholung und guter Verkehrsanbindung.



Objektnummer: 25039006 - 57271 Hilchenbach / Müsen – Hilchenbach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.2.2035. Endenergieverbrauch beträgt 101.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. 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.

Objektnummer: 25039006 - 57271 Hilchenbach / Müsen – Hilchenbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Mürtz

---

Westfälische Straße 37 Olpe  
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)