

Finnentrop / Heggen – Finnentrop

# Schöne Dachgeschosswohnung mit Garagenstellplatz

????????? ??????????: 24039029



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

????? ??????: 180.000 EUR • ??????????: ca. 88,15 m<sup>2</sup> • ??????????: 3

???????? ??????????: 24039029 - 57413 Finnentrop / Heggen – Finnentrop

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24039029 - 57413 Finnentrop / Heggen – Finnentrop

?? ??? ??????

???????? ??????????	24039029	????? ???????	180.000 EUR
????????????	ca. 88,15 m <sup>2</sup>	????????????	???????
?????????	3	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	2		
??????????	1		
????? ?????????????	1994	?????????	???????
?????? ?????????????	1 x ???????	????????????	
		????????	WC ?????????????, ??????????

???????? ??????????: 24039029 - 57413 Finnentrop / Heggen – Finnentrop

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ???????????	????? ??????? ??????	???????? ????????????? ?????????????	99.00 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	05.06.2028	????????????? ????????????????? ?????????????	C
????? ???????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1994

???????? ??????????: 24039029 - 57413 Finnentrop / Heggen – Finnentrop

?? ?????????



???????? ??????????: 24039029 - 57413 Finnentrop / Heggen – Finnentrop

?? ?????????



???????? ??????????: 24039029 - 57413 Finnentrop / Heggen – Finnentrop

?? ?????????



???????? ??????????: 24039029 - 57413 Finnentrop / Heggen – Finnentrop

?? ?????????





???????? ??????????: 24039029 - 57413 Finnentrop / Heggen – Finnentrop

?? ?????????



???????? ??????????: 24039029 - 57413 Finnentrop / Heggen – Finnentrop

?? ?????????





**Erfolgreicher  
Immobilienverkauf  
mit Experten.**

*Unser **Fünf-Schritte-Modell**,  
für einen schnellen Verkauf Ihrer Immobilie:*

1. Vorauswahl aus unserem bestehenden Interessenten-Pool
2. Qualifizierung und Bonitätsprüfung weiterer Interessenten
3. Erstellung professioneller Bilder mit neuester 360°- und 3D-Aufnahmetechnik
4. Durchführung virtueller Vorab-Rundgänge für ausgewählte Interessenten
5. Organisation persönlicher Besichtigungstermine (auf Wunsch auch ohne Ihre Anwesenheit)



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

???????? ??????????: 24039029 - 57413 Finnentrop / Heggen – Finnentrop

?? ?????????



??????? ???????: 24039029 - 57413 Finnentrop / Heggen – Finnentrop

??? ?????? ???????????

Diese gut geschnittene Drei-Zimmer-Wohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 88,15 m<sup>2</sup> und liegt in einem 1994 erbauten Mehrfamilienhaus. Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und helle Räume, die ein angenehmes Wohnambiente schaffen. Der großzügige Wohn- und Essbereich ist der zentrale Punkt des täglichen Lebens und bietet gleichzeitig Zugang zum Balkon, der mit einem schönen Ausblick überzeugt. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien genießen. In der Wohnung befinden sich zwei gut proportionierte Schlafzimmer, die individuellen Gestaltungsfreiraum bieten und sowohl als Kinderzimmer, Gästezimmer oder als Büro nutzbar sind. Das zeitlose Badezimmer ist mit einer bodentiefen, barrierefreien Dusche ausgestattet und bietet somit erhöhten Komfort und Flexibilität. Ein separates Gäste-WC sorgt insbesondere bei Besuchen für zusätzlichen Komfort. Ein privater Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet zusätzliche Staufläche für nicht alltäglich genutzte Gegenstände. Zudem steht ein gemeinschaftlich genutzter Wasch- und Trockenraum im Keller zur Verfügung, wodurch die Wohnung zusätzlichen Funktionalitätszuwachs erhält. Die Wohnung liegt in einer gut angebundenen Gegend, die sowohl Ruhe als auch eine gute Erreichbarkeit städtischer Annehmlichkeiten bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie öffentliche Verkehrsmittel sind in der Umgebung leicht zugänglich, was den Standort sowohl für Paare als auch für kleine Familien attraktiv macht. Die Wohnung verfügt über eine sehr gute Erreichbarkeit und Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel wie Bus und Bahn. Sie liegt nur ca. 200m vom Haltepunkt Heggen entfernt und lässt sich somit bequem zu Fuß in wenigen Minuten erreichen. Ab dem Haltepunkt fährt einmal pro Stunde sowohl der Zug als auch der Bus nach Attendorn. Die Versorgung mit Warmwasser und Heizwärme erfolgt über eine neue Gaszentralheizung, die 2024 im Rahmen einer Modernisierungsmaßnahme installiert wurde. Diese zentrale Heizungsart garantiert eine effiziente und zuverlässige Wärmeversorgung der gesamten Wohnung. Insgesamt bietet diese Etagenwohnung eine komfortable Wohnumgebung mit vielen Vorzügen und ist sowohl für Eigentümer als auch für Kapitalanleger interessant. Wenn Sie Fragen haben oder einen Besichtigungstermin vereinbaren möchten, zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie persönlich vorstellen zu dürfen.

??????? ???????: 24039029 - 57413 Finnentrop / Heggen – Finnentrop

??? ??? ??? ???????????

Die Immobilie befindet sich im idyllischen Ortsteil Heggen der Gemeinde Finnentrop im Sauerland, einer Region, die für ihre naturnahe Lage und hohe Lebensqualität bekannt ist. Trotz der ruhigen Lage ist Heggen sehr gut an die infrastrukturellen Gegebenheiten der Region angebunden. Die umliegenden Städte Finnentrop und Altena sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten eine breite Palette an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und ärztlicher Versorgung. Auch das kulturelle Leben in der Region ist vielfältig, mit verschiedenen Freizeit- und Sporteinrichtungen. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die nahegelegene Autobahn A45 ermöglicht schnelle Verbindungen zu den benachbarten Städten und größeren Wirtschaftszentren wie Dortmund und Köln. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben, sodass Sie sowohl in der Region als auch darüber hinaus gut mobil sind. Heggen vereint somit die Vorteile ländlicher Idylle mit einer guten Anbindung an alle notwendigen infrastrukturellen Einrichtungen – ideal für alle, die Ruhe und Natur genießen möchten, ohne auf die Annehmlichkeiten des modernen Lebens verzichten zu müssen.

??????? ?????????: 24039029 - 57413 Finnentrop / Heggen – Finnentrop

????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.6.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 99.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

???????? ??????????: 24039029 - 57413 Finnentrop / Heggen – Finnentrop

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)