

Nieheim

# Wohn- und Geschäftshaus in Zentrumslage

CODICE OGGETTO: 24292002

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

PREZZO D'ACQUISTO: 299.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 335,84 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 418 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24292002 - 33039 Nieheim**

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

CODICE OGGETTO: 24292002 - 33039 Nieheim

## A colpo d'occhio

|                     |                           |                        |                                                                           |
|---------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24292002                  | Prezzo d'acquisto      | 299.000 EUR                                                               |
| Superficie netta    | ca. 335,84 m <sup>2</sup> | Casa                   |                                                                           |
| Tipologia tetto     | a due falde               | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| DISPONIBILE DAL     | Previo accordo            |                        |                                                                           |
| Vani                | 10                        | Stato dell'immobile    | Necessita ristrutturazione                                                |
| Camere da letto     | 5                         | Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Bagni               | 3                         | Superficie lorda       | ca. 146 m <sup>2</sup>                                                    |
| Anno di costruzione | 1966                      | Caratteristiche        | Bagni di servizio, Balcone                                                |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage                |                        |                                                                           |

CODICE OGGETTO: 24292002 - 33039 Nieheim

## Dati energetici

|                                         |                   |                                 |                     |
|-----------------------------------------|-------------------|---------------------------------|---------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | Teleriscaldamento | Certificazione energetica       | Diagnosi energetica |
| Riscaldamento                           | FERN              | Consumo energetico              | 299.50 kWh/m²a      |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 17.01.2034        | Classe di efficienza energetica | H                   |
| Fonte di alimentazione                  | Teleriscaldamento |                                 |                     |

CODICE OGGETTO: 24292002 - 33039 Nieheim

## La proprietà



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



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



CODICE OGGETTO: 24292002 - 33039 Nieheim

## La proprietà

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)



CODICE OGGETTO: 24292002 - 33039 Nieheim

## La proprietà



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

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



CODICE OGGETTO: 24292002 - 33039 Nieheim

## La proprietà





**CODICE OGGETTO: 24292002 - 33039 Nieheim**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24292002 - 33039 Nieheim**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 24292002 - 33039 Nieheim**

## Tutto sulla posizione

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).

**CODICE OGGETTO: 24292002 - 33039 Nieheim**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 299.50 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. Die Energieeffizienzklasse ist H.



**CODICE OGGETTO: 24292002 - 33039 Nieheim**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)