

*** Mehrfamilienhaus mit Gewerbefläche in Eslohe-Cobbenrode***



Am Esselbach 11

59889 Eslohe

Zimmer: 13,00
Wohnfläche ca.: 264,00 m²
Kaufpreis: 349.000,00 EUR
Scout-ID: 159147406



Ihr Ansprechpartner:

Volksbank im Hochsauerland eG

Herr Carsten Franke

E-Mail: carsten.franke@vb-reiste-eslohe.de

Tel: +49 2973 802751

Mobil: +49 160 96265177

Haustyp:	Mehrfamilienhaus
Grundstücksfläche ca.:	1.226,00 m ²
Nutzfläche ca.:	100,00 m ²
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	7
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Renovierungsbedürftig
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	1969
Qualität der Ausstattung:	Einfach
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Öl
Endenergiebedarf:	258,90 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	H
Baujahr laut Energieausweis:	1969
Bezugsfrei ab:	sofort
Garage/Stellplatz:	Außenstellplatz
Anzahl Garage/Stellplatz:	4

Provision für Käufer: 3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt.

3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

*** Mehrfamilienhaus mit Gewerbefläche in Eslohe-Cobbenrode***



Am Esselbach 11

59889 Eslohe

Zimmer:	13,00
Wohnfläche ca.:	264,00 m ²
Kaufpreis:	349.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Dieses Zweifamilienhaus mit Gewerbefläche liegt im Ortskern von Cobbenrode. Über eine Treppenstufe gelangen Sie in den Flur des Hauses, welcher zu beiden Wohnungen führt. Im 93 m² großen Erdgeschoss liegen zur Straßenseite die Küche mit Vorratsraum und das Wohn- und Esszimmer. Der Vorrat in der Küche bietet Ihnen die Möglichkeit, trotz der kleinen Küche, all Ihre Vorräte und Küchengeräte zu verstauen. Von der Küche gelangen Sie in das Esszimmer welches mit einem Durchgang zum Wohnzimmer verbunden ist. So haben Sie auch die Möglichkeit, bei Familienfeiern beide Räume zusammen zu nutzen. Weiter befinden sich in der Wohnung zwei Schlafzimmer, welche als Eltern- und Kinderzimmer oder Schlafzimmer und Büro genutzt werden können. Alle Räume sind durch die großen Fenster besonders hell und einladend. Ein kleines Badezimmer mit Dusche und WC befindet sich im hinteren Teil der Wohnung. Hier liegt der Zugang zur Gewerbefläche mit WC und Büro. Diesen Bereich kann man abtrennen, damit er nur von der Gewerbefläche aus zugänglich ist, oder der Zugang bleibt erhalten, dann können die Bewohner der Erdgeschosswohnung die Gewerbefläche mit nutzen.

Im Obergeschoss sind einige Räume schon modernisiert worden. Das Gäste-WC und das Badezimmer sowie die Böden in allen Räumen (mit Ausnahme von der Küche und den Böden im Anbau) sind vor ca. 10 Jahren neu verlegt worden. Hier haben Sie ausreichend Platz auf 170 m² Wohnfläche. Ebenso wie im Erdgeschoss befindet sich auf der Seite zur Straße die Küche und das Ess- und Wohnzimmer, welche alle miteinander verbunden sind. Im Jahr 1981 ist auf der ehemaligen Ladenfläche das Obergeschoss ausgebaut und weiterer Wohnraum geschaffen worden. So haben Sie hier einen zusätzlichen, als Wohnzimmer nutzbaren Raum über 32 m² mit direktem Zugang zum Balkon. Auf diesem können Sie die Sonne genießen und haben genügend Platz für Ihre Sitzmöbel und sogar einen Spielbereich für Ihre Kinder. Im ausgebauten Bereich des Obergeschosses befinden sich außerdem noch zwei Schlafzimmer. Mit den im Altbau vorhanden drei Schlafzimmern haben Sie somit ausreichend Platz auch für die große Familie. Eine Nutzung als Büro oder Spielzimmer ist ebenso denkbar.

Im Keller haben Sie vier große Kellerräume, in der Sie Ihre Gartenmöbel und Geräte ohne Probleme unterstellen können. Auch die Deckenhöhe von über 2,50 m bietet sperrigen Gegenständen genügend Platz. Ebenso kann man den großen Kellerraum unter dem Anbau als Garage nutzen.

Eine interessante Immobilie mit vielfältiger Nutzungsmöglichkeit, und einer tollen Lage mitten im Ort. Vereinbaren Sie gleich einen Termin und lassen Sie sich überzeugen.

Ausstattung:

- im Obergeschoss sind die Bäder vor ca. 10 Jahren modernisiert und einige Böden neu verlegt worden
- 100 m² - große Gewerbefläche im Erdgeschoss, als Büroräume nutzbar oder Umbau zur Wohnfläche denkbar
- große Balkonfläche im Obergeschoss, zum Teil überdacht
- Fenster im Treppenhaus und die Eingangstür sind vor ca. 10 Jahren erneuert worden

- ausgebauter Dachboden mit zwei Räumen, ideal als Spielzimmer, Fitnessraum oder Büro nutzbar
- vier große Kellerräume mit einer Deckenhöhe von 2,57 m
- ein großer Kellerraum unter der Gewerbefläche mit einer Deckenhöhe von 2,37 m

- große Grundstücksfläche um das Haus
- Renovierungsbedarf im Erdgeschoss

Lage:

Diese Immobilie liegt im wunderschönen Cobbenrode, etwa 7 km südlich von Eslohe, im Naturpark Sauerland-Rothaargebirge. Cobbenrode hat ca. 1000 Einwohner und ein gutes Vereinswesen, zu nennen sind hier z.B. der Sport- und Karnevalsverein. Das Ortsbild von Cobbenrode wird durch die Lage im Tal und an den Hängen geprägt. Cobbenrode hat somit den Charakter eines Bergdorfes, welches auch die Lage des Wohnhauses zeigt: Ruhig gelegen am Waldrand. Von Cobbenrode aus gelangen Sie in nur ca. 10 Minuten Fahrtzeit nach Eslohe, mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Sonstiges:

Haben wir Ihr Interesse geweckt, dann vereinbaren Sie einfach einen Besichtigungstermin unter Tel.: 02973-802751 bzw. Mobil: 0160-96265177. Gerne sind wir Ihnen auch bei dem passenden Finanzierungskonzept behilflich und kümmern uns für Sie um die richtige Absicherung Ihrer Immobilie.

Wir bitten um Verständnis dafür, dass wir vertrauliche und detaillierte Informationen zu unseren Angeboten nur weitergeben, wenn Sie in Ihrer Mail-Anfrage Ihre kompletten Kontaktdaten, Namen, Adresse sowie Ihre Telefonnummer, unter der wir Sie tagsüber erreichen können, angeben. Um unnötige Nachfragen zu vermeiden, bitten wir Sie, das Kontaktformular vollständig ausfüllen. Denn nur so können wir auf Ihre Anfrage möglichst schnell reagieren. Alle in diesem Angebot enthaltenen Angaben, Abmessungen und Preisangaben etc. beruhen auf Angaben des Verkäufers (oder eines Dritten). Der Makler übernimmt hierfür keine Haftung.

Wir behalten uns vor, bei mehreren Interessenten in ein Bieterverfahren einzusteigen. Die letztendliche Entscheidung über den Verkauf liegt bei unserem Auftraggeber.

*** Mehrfamilienhaus mit Gewerbefläche in Eslohe-Cobbenrode***



Am Esselbach 11

59889 Eslohe

Zimmer: 13,00
Wohnfläche ca.: 264,00 m²
Kaufpreis: 349.000,00 EUR



Ansicht 1



Ansicht 2



Ansicht 3



Ansicht-Laden

*** Mehrfamilienhaus mit Gewerbefläche in Eslohe-Cobbenrode***



Am Esselbach 11

59889 Eslohe

Zimmer: 13,00
Wohnfläche ca.: 264,00 m²
Kaufpreis: 349.000,00 EUR



Seitenansicht-Laden



Ansicht-Treppenhaus



Rückansicht 1



Rückansicht 2

*** Mehrfamilienhaus mit Gewerbefläche in Eslohe-Cobbenrode***



Am Esselbach 11
59889 Eslohe

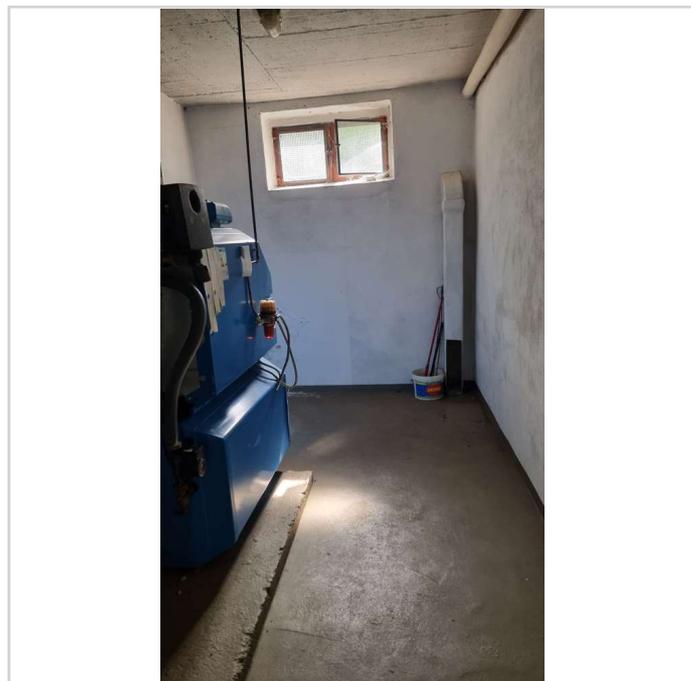
Zimmer: 13,00
Wohnfläche ca.: 264,00 m²
Kaufpreis: 349.000,00 EUR



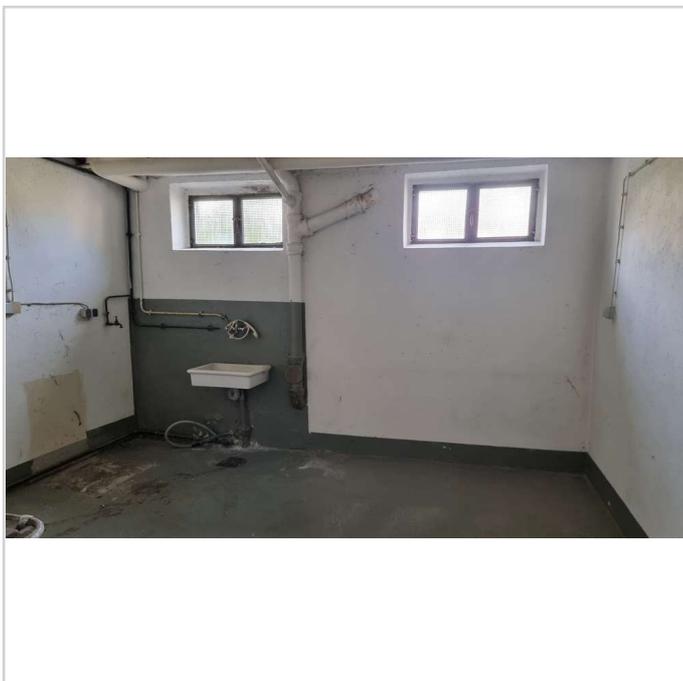
Dachboden- hinterer Bereich



Dachboden-vordererBereich



Heizungskeller



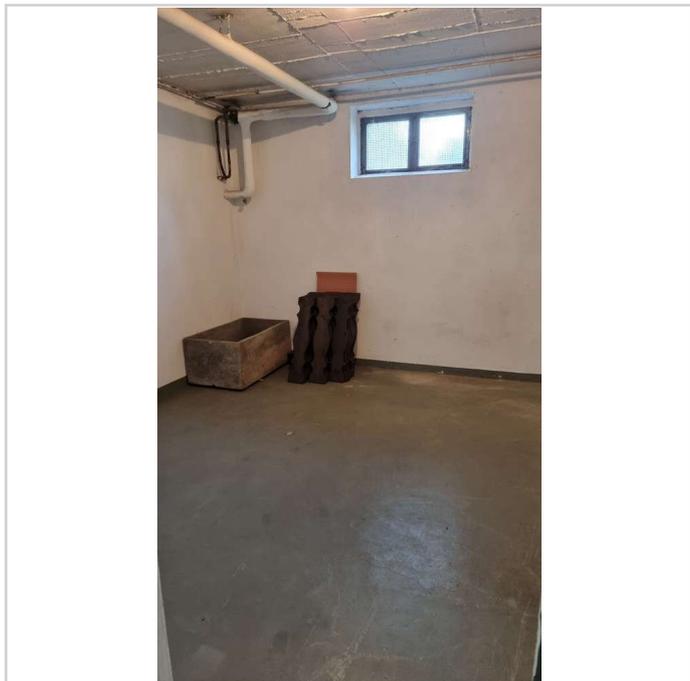
Kellerraum 1

*** Mehrfamilienhaus mit Gewerbefläche in Eslohe-Cobbenrode***

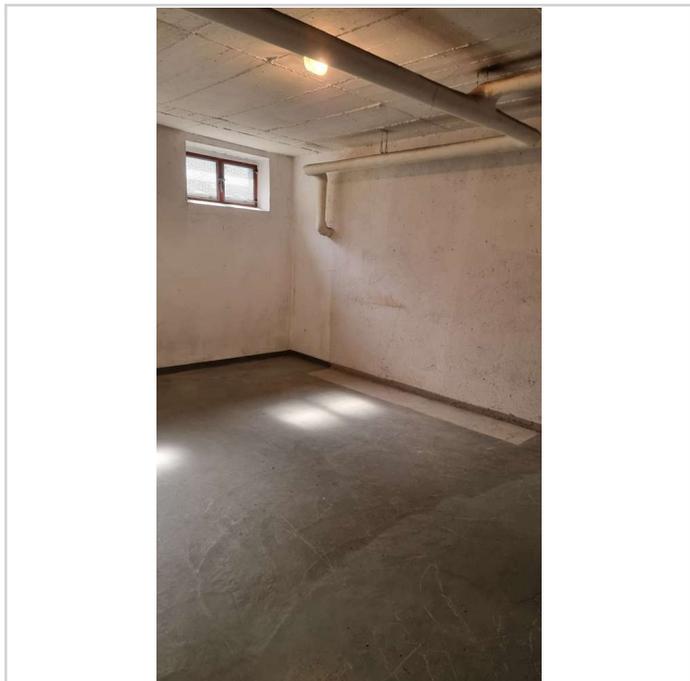


Am Esselbach 11
59889 Eslohe

Zimmer: 13,00
Wohnfläche ca.: 264,00 m²
Kaufpreis: 349.000,00 EUR



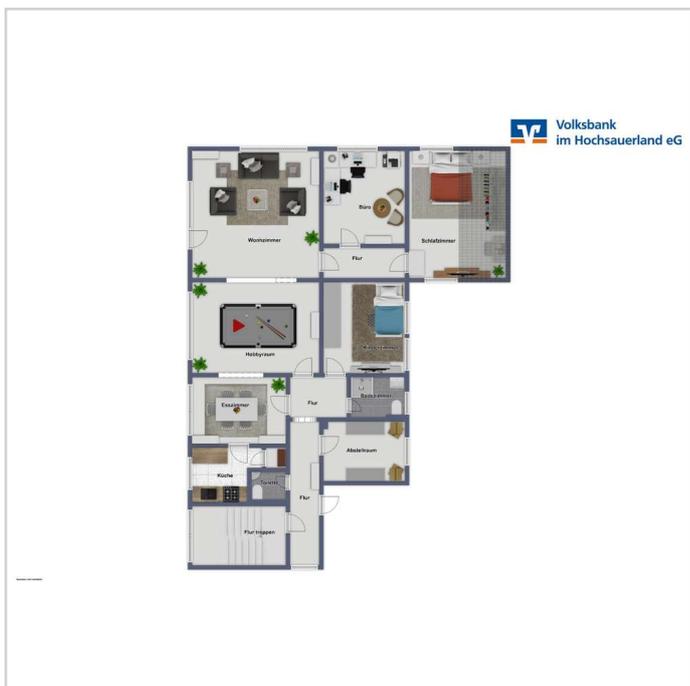
Kellerraum 2



Kellerraum 3



Grundriss-EG



Grundriss-OG

*** Mehrfamilienhaus mit Gewerbefläche in Eslohe-Cobbenrode ***



Am Esselbach 11
59889 Eslohe

Zimmer: 13,00
Wohnfläche ca.: 264,00 m²
Kaufpreis: 349.000,00 EUR

III. Berechnung der Wohn- und Nutzflächen nach DIN 283

a) Wohnflächen:

1. Erdgeschosswohnung

Flur	3,76 x 1,385	= 5,21 x 0,97 = 5,05
Abstellraum	1,01 x 1,01	= 1,02 x 0,97 = 0,99
Küche	2,58 x 1,125	= 2,94 x 0,97 = 2,85
	0,50 x 0,75	= 0,375
		8,705 x 0,97 = 8,44
Esszimmer	3,01 x 4,01	= 12,04 x 0,97 = 11,71
Wohnzimmer	4,01 x 5,51	= 22,10 x 0,97 = 21,43
Garderobe	1,89 x 2,65	= 5,01 x 0,97 = 4,86
Flur	3,00 x 1,125	= 3,41 x 0,97 = 3,31
Schlafzimmer	2,51 x 2,51	= 6,30 x 0,97 = 6,11
Putzmittelraum	1,385 x 1,01	= 1,40 x 0,97 = 1,36
WC	1,385 x 1,385	= 1,92 x 0,97 = 1,86
Bad	1,89 x 2,51	= 4,74 x 0,97 = 4,60
Schlafzimmer	2,51 x 3,76	= 9,44 x 0,97 = 9,15
Kleiderschrank	3,65 x 3,76	= 13,72 x 0,97 = 13,31
		92,41

2. Obergeschoss:

Flur	5,51 x 1,385	= 7,63 x 0,97 = 7,41
WC	1,45 x 1,51	= 2,19
	0,50 x 0,75	= 0,375
		7,815 x 0,97 = 7,58
Abstellraum	1,01 x 1,01	= 1,02 x 0,97 = 0,99
Küche	2,58 x 4,01	= 10,35
	1,625 x 1,385	= 2,24
	1,01 x 1,125	= 1,14
		6,67 x 0,97 = 6,47
Esszimmer	3,01 x 4,00	= 12,04 x 0,97 = 11,68
Wohnzimmer	4,01 x 5,51	= 22,10 x 0,97 = 21,43
Garderobe	1,89 x 2,65	= 5,01
	0,25 x 1,50	= 0,375
		2,655 x 0,97 = 2,58
Schlafzimmer	4,01 x 3,76	= 15,08 x 0,97 = 14,63
Bad	1,89 x 2,51	= 4,74 x 0,97 = 4,60
Schlafzimmer	2,76 x 3,76	= 10,36 x 0,97 = 10,05
Schlafzimmer	3,385 x 3,76	= 12,73 x 0,97 = 12,35
		99,91

Wohnfläche-Altbau

Zusammenstellung:

1. Erdgeschosswohnung = 92,12 = 95,-- m²

2. Obergeschosswohnung = 99,88 = 96,-- m²

189,-- m²

b) Nutzflächen

Laden	5,51 x 11,35	= 62,54 x 0,97 = 60,66 m ²
+	2,75 x 0,75	= 2,06 x 0,97 = 2,00 "
Lager	2,51 x 2,51	= 6,30 x 0,97 = 6,11 "
Garage	6,01 x 4,56	= 27,41 x 0,97 = 26,53 "
		100,91 m ²

Eslohe, im August 1969

Die Architekten:

STRACKE + MILDERS
ARCHITECTEN

Wohnfläche-Nutzfläche-Altbau

8) Wohn- und Nutzflächenberechnung n. DIN 283

a) Wohn- u. Schlafräume:

Wohnen	(5,51 x 5,885)	= 32,43 m ²
Kind	(3,575 x 3,885)	= 13,87 m ²
		46,30 m ²
		3% = 1,39 m ²
		47,69 m ²

b) Nebenräume:

Büro	(6,01 x 4,26) - (1,01 x 3,31)	= 22,26 m ²
Dübelgang	(3,575 x 1,51)	= 5,40 m ²
Treppe	(0,90 x 3,20)	= 2,88 m ²
		30,54 m ²
		3% = 0,92 m ²
		31,46 m ²
gesamt		79,15 m ²

aufgeführt: Eslohe-Cobbenrode im Juli 1981

Reinhold Schulte-Strotmes
Bau-Ing. (grad.)

Wohnfläche-Ausbau



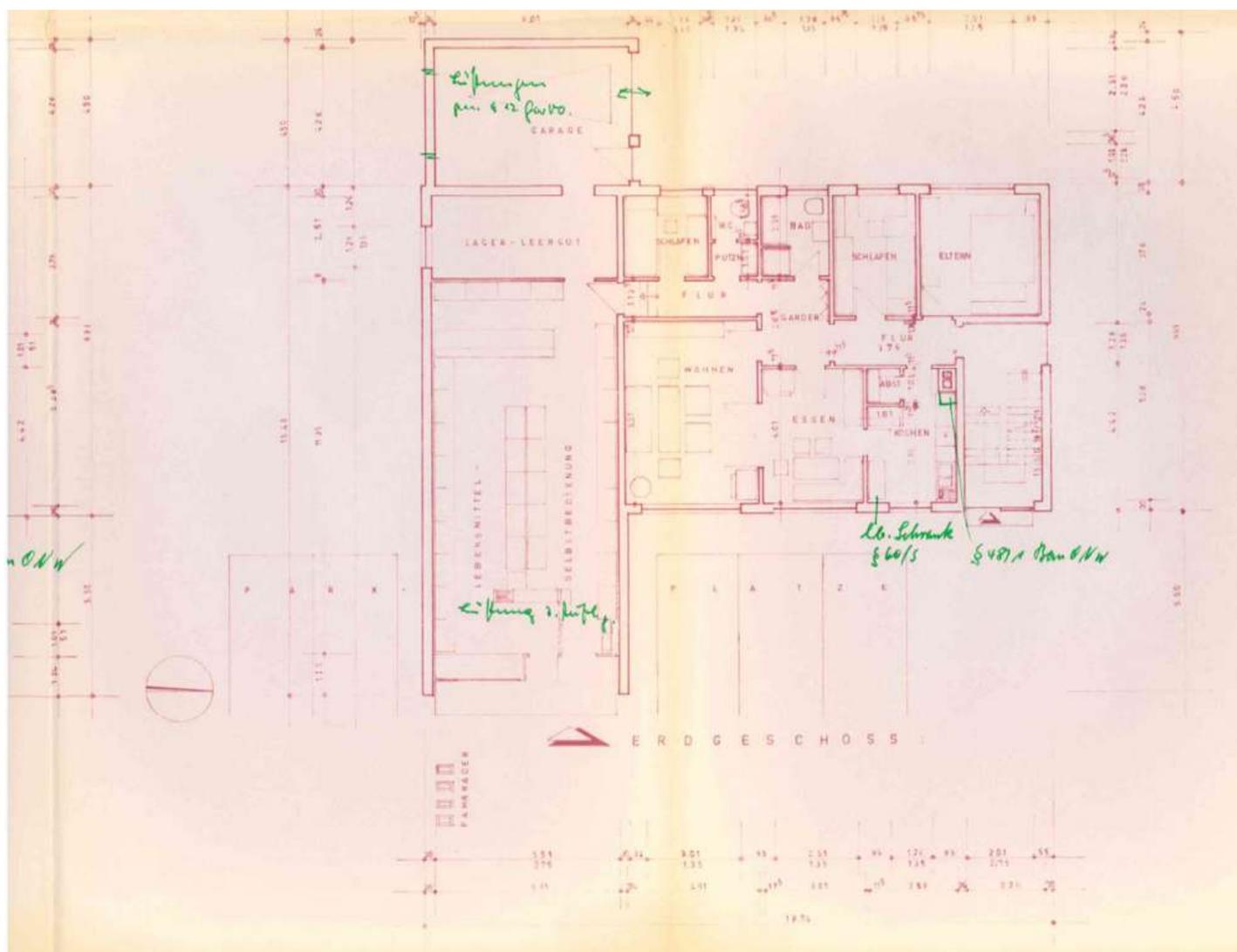
Luftbild

*** Mehrfamilienhaus mit Gewerbefläche in Eslohe-Cobbenrode***



Am Esselbach 11
59889 Eslohe

Zimmer: 13,00
Wohnfläche ca.: 264,00 m²
Kaufpreis: 349.000,00 EUR



Grundriss-Erdgeschoss

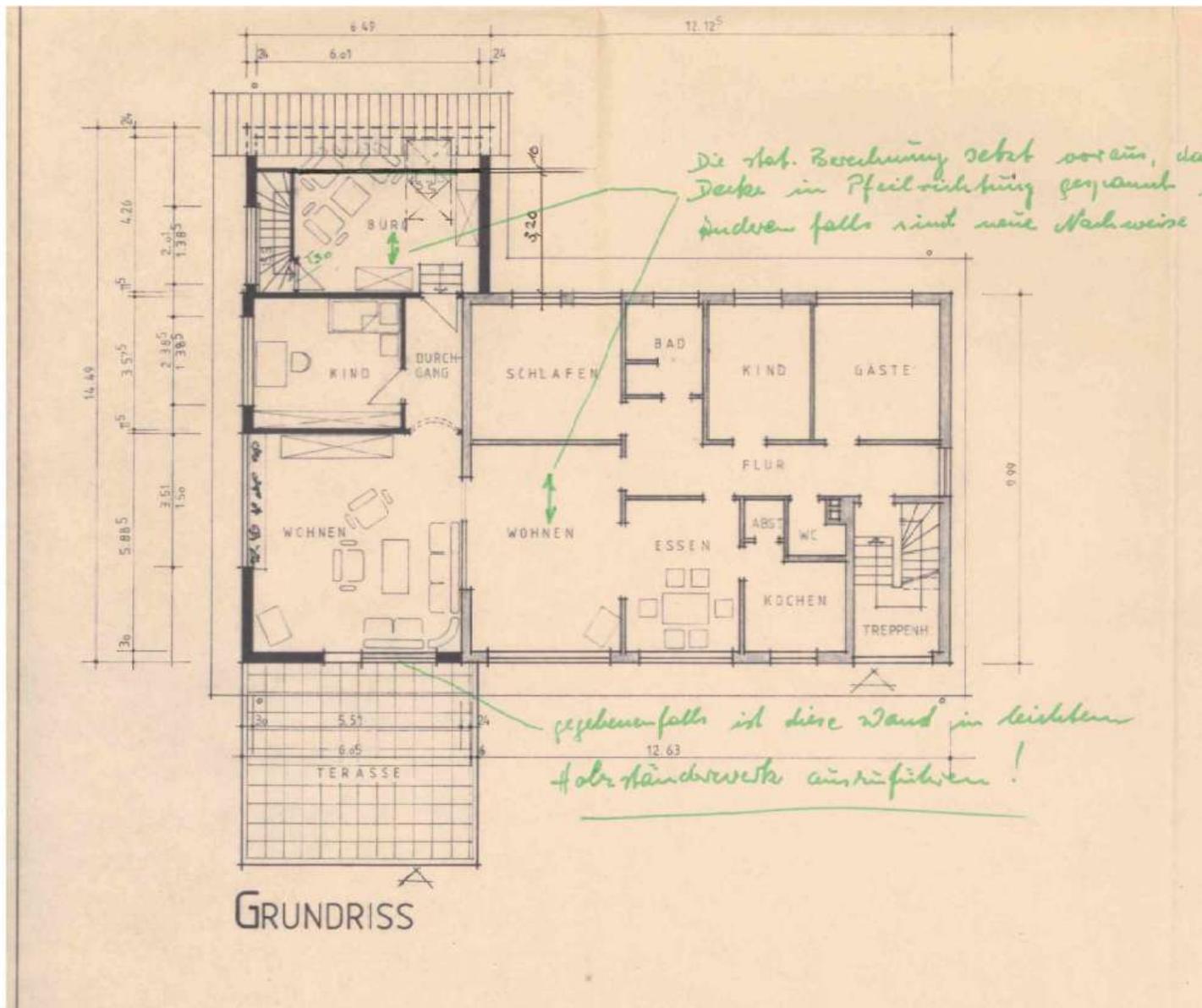
*** Mehrfamilienhaus mit Gewerbefläche in Eslohe-Cobbenrode***



Am Esselbach 11

59889 Eslohe

Zimmer: 13,00
 Wohnfläche ca.: 264,00 m²
 Kaufpreis: 349.000,00 EUR



Grundriss-Obergeschoss

*** Mehrfamilienhaus mit Gewerbefläche in Eslohe-Cobbenrode***



Am Esselbach 11

59889 Eslohe

Zimmer: 13,00
Wohnfläche ca.: 264,00 m²
Kaufpreis: 349.000,00 EUR

