

Winterberg / Züschen

# Vielseitiges Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten als attraktive Kapitalanlage

Objektnummer: 26126007



KAUFPREIS: 270.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 224 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 357 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26126007 - 59955 Winterberg / Züschen**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26126007 - 59955 Winterberg / Züschen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26126007	Kaufpreis	270.000 EUR
Wohnfläche	ca. 224 m <sup>2</sup>	Haustyp	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	9	Modernisierung / Sanierung	2015
Schlafzimmer	5	Zustand der Immobilie	modernisiert
Badezimmer	4	Bauweise	Massiv
Baujahr	1976	Ausstattung	Terrasse, Garten-/mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 26126007 - 59955 Winterberg / Züschen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	171.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	22.04.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1976

Objektnummer: 26126007 - 59955 Winterberg / Züschen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26126007 - 59955 Winterberg / Züschen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26126007 - 59955 Winterberg / Züschen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26126007 - 59955 Winterberg / Züschen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26126007 - 59955 Winterberg / Züschen

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

**Objektnummer: 26126007 - 59955 Winterberg / Züschen**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte und fortlaufend modernisierte Mehrfamilienhaus präsentiert sich auf einem pflegeleicht angelegten Grundstück und bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 224 m<sup>2</sup>. Mit vier Wohneinheiten eignet sich die Immobilie ideal für Kapitalanleger ebenso wie für Eigennutzer, die Wert auf flexible Nutzungsmöglichkeiten legen.

Das Erdgeschoss beherbergt zwei möblierte und praktisch geschnittene Wohnungen mit jeweils ca. 42 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Beide verfügen über einen Wohnbereich mit integrierter Küchenzeile, ein separates Schlafzimmer sowie ein modernes Duschbad. Vor jeder Einheit sorgt eine eigene kleine Terrasse für ein angenehmes Außenambiente. Eine der beiden Wohnungen ist aktuell vermietet, während die zweite Einheit frei wird.

Im Obergeschoss befindet sich eine großzügige, ca. 72 m<sup>2</sup> große Wohnung mit hellem Wohn- und Essbereich sowie Zugang zur Terrasse. Die separate Küche ermöglicht eine flexible Raumgestaltung. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Schlafzimmer sowie ein Duschbad. Außerdem verfügt diese Wohnung über ein kleines Studio mit einem zusätzlichen Badezimmer, das derzeit als Abstellraum bzw. Waschküche genutzt wird.

Im Dachgeschoss überzeugt die vierte Einheit mit ca. 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einem großzügigen Wohn- und Essbereich sowie einer modernen, geräumigen Einbauküche. Von hier aus gelangen die Mieter auf einen Balkon mit schönem Ausblick. Ein weiterer Balkon, der von beiden Schlafzimmern aus zugänglich ist, bietet zusätzlichen Freiraum. Die im Jahr 2015 renovierte Wohnung inklusive modernisiertem Duschbad präsentiert sich in einem zeitgemäßen und gepflegten Zustand.

Ein Garten mit zwei Terrassenflächen hinter dem Haus steht allen Bewohnern zur Verfügung und erweitert den Wohnkomfort zusätzlich. Zum Haus gehören außerdem eine Garage sowie ein Kellerraum mit Waschmöglichkeiten, die den Wohnkomfort zusätzlich erhöhen.

In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche Modernisierungen durchgeführt: Das Dach wurde 2012 inklusive Aufdachdämmung erneuert, die Elektroverteilung 2009 überarbeitet und der Brenner der Ölheizung 2010 ausgetauscht. Die in solider Massivbauweise errichtete Immobilie steht damit für Langlebigkeit, Werterhalt und ein gepflegtes Erscheinungsbild.

Dieses Mehrfamilienhaus überzeugt durch seine Kombination aus solider Rendite, gepflegtem Zustand und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die aktuelle Ist-Miete beträgt 920 € monatlich, wobei durch die freie Erdgeschosswohnung weiteres Mietpotenzial besteht.

**Objektnummer: 26126007 - 59955 Winterberg / Züschen**

## **Ausstattung und Details**

- **4 Wohneinheiten (davon 3 vermietet)**
- **Einbauküchen sind im Kaufpreis enthalten**
- **Satellitenanschluss**
- **Kellerraum mit Waschmaschinenanschluss**
- **Apartments im Erdgeschoss sind möbliert**
- **Garage**
- **pflegeleichte Außenanlage**

**Objektnummer: 26126007 - 59955 Winterberg / Züschen**

## **Alles zum Standort**

Winterberg-Züschen liegt im nordöstlichen Rothaargebirge, rund 7 km südöstlich von Winterberg und knapp 7 km nordwestlich von Hallenberg. Der Ort erstreckt sich zwischen 450 und 600 m Höhe im Tal der Nuhne, einem Zufluss der Eder, der in Züschen durch den Zusammenfluss von Sonneborn und Ahre entsteht. Die durch den Ort verlaufende B 236 gewährleistet eine schnelle und direkte Anbindung in beide Richtungen – nach Winterberg und Hallenberg.

Das Stadtzentrum von Winterberg mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten und Schulen ist in wenigen Autominuten erreichbar. Winterberg und seine Ortsteile sind ganzjährig ein attraktives Ziel für Feriengäste: In den Wintermonaten locken das Skigebiet und das Biathlonstadion, während in den übrigen Jahreszeiten Wander- und Radwege sowie vielfältige Outdoor-Aktivitäten Besucher aus dem In- und Ausland begeistern.

**Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung:**

**Fahrradfahren auf den 37 Routen der Bike Arena Sauerland oder im Bike-Park**

**Nordic Walking**

**Golfen**

**Klettern**

**Reiten**

**Gleitschirmfliegen**

**Tennis**

**Angeln**

**Skifahren, Snowboarden und Langlaufen**

**Objektnummer: 26126007 - 59955 Winterberg / Züschen**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26126007 - 59955 Winterberg / Züschen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Melanie Goeke & Thomas Bürmann**

---

**Hauptstraße 10, 59955 Winterberg**

**Tel.: +49 2981 - 92 97 26 0**

**E-Mail: [winterberg@von-poll.com](mailto:winterberg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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