

Winterberg / Langewiese - Langewiese

## Attractive investment opportunity in the Sauerland region – multi-family house with potential

Property ID: 25126038



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

**PURCHASE PRICE: 220.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 283 m<sup>2</sup> • ROOMS: 14 • LAND AREA: 643 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25126038 - 59955 Winterberg / Langewiese - Langewiese**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 25126038 - 59955 Winterberg / Langewiese - Langewiese

## At a glance

Property ID	25126038	Purchase Price	220.000 EUR
Living Space	ca. 283 m <sup>2</sup>	House	Multi-occupancy house / multi-family home
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	14	Modernisation / Refurbishment	2012
Bathrooms	6	Rentable space	ca. 283 m <sup>2</sup>
Year of construction	1930		
Type of parking	4 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 25126038 - 59955 Winterberg / Langewiese - Langewiese

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	89.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	05.05.2032	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1977

Property ID: 25126038 - 59955 Winterberg / Langewiese - Langewiese

## The property



Property ID: 25126038 - 59955 Winterberg / Langewiese - Langewiese

## The property



Property ID: 25126038 - 59955 Winterberg / Langewiese - Langewiese

## The property



Property ID: 25126038 - 59955 Winterberg / Langewiese - Langewiese

## The property



Property ID: 25126038 - 59955 Winterberg / Langewiese - Langewiese

## The property



Property ID: 25126038 - 59955 Winterberg / Langewiese - Langewiese

## The property



Property ID: 25126038 - 59955 Winterberg / Langewiese - Langewiese

## The property



Property ID: 25126038 - 59955 Winterberg / Langewiese - Langewiese

## The property



**Property ID: 25126038 - 59955 Winterberg / Langewiese - Langewiese**

## A first impression

This multi-family building in the Langewiese district of Winterberg offers attractive opportunities for investors and owner-occupiers across approximately 283 m<sup>2</sup> of living space, distributed among five apartments. The building was originally constructed around 1930, with an extension containing two vacation apartments added in 1978. In 2003 and 2004, the bathrooms in almost all apartments were renovated – with the exception of the bathroom in apartment 5. The building is well-maintained and regularly serviced, although some areas exhibit a more modest level of finish. Additionally, there is moisture damage on the exterior facade near the bathroom of apartment 1, requiring localized excavation and resealing. The property includes a shared garden area and ample parking, ensuring that each apartment has its own parking space. Apartment layout: Ground floor (rented): Apartment 1: approx. 36 m<sup>2</sup>, eat-in kitchen, bedroom, shower room; Apartment 2: approx. 53 m<sup>2</sup>, kitchen, living room, bedroom, bathroom, storage room; Apartment 3: approx. 62 m<sup>2</sup>, kitchen, living room, bedroom, bathroom, additional storage space. The current average rent on the ground floor is €4.51 per square meter. Top floor (for owner-occupancy or new rental): Apartment 4: approx. 67 m<sup>2</sup>, kitchen, living room, 3 bedrooms, 2 shower rooms, balcony, air conditioning; Apartment 5: approx. 65 m<sup>2</sup>, separate kitchen with fitted kitchen, living room, 2 bedrooms, bathroom. Market-based rentals for the top floor apartments at an average rent of approx. €6.50 per square meter are realistic. Whether for owner-occupancy, as multi-generational living, or as an investment property with long-term rental potential, this property offers compelling design options. See for yourself the many advantages of this house and arrange a viewing appointment.

**Property ID: 25126038 - 59955 Winterberg / Langewiese - Langewiese**

## All about the location

Der idyllische Ort Langewiese liegt in 720 m Höhe auf dem Hauptkamm des Rothaargebirges. Die nächste Bushaltestelle ist in drei Minuten zu Fuß zu erreichen. Über die B480 gelangt man von Langewiese schnell in die Stadt, die über ein gut ausgebautes Bus- und Bahnnetz verfügt.

Winterberg und seine Ortsteile sind das ganze Jahr über für Urlauber attraktiv. In den Wintermonaten ist die Region unter anderem für ihr schönes Skigebiet und das Biathlonstadion bekannt, in den übrigen Jahreszeiten locken zahlreiche Wander- und Radwege Gäste aus dem In- und Ausland an.

Entdecken Sie das Sauerland von seiner schönsten Seite:

- Radfahren auf den 37 Routen der Bike Arena Sauerland oder im Bike-Park
  - Nordic Walking
  - Golfen
  - Klettern
  - Wandern
  - Reiten
  - Golfen
  - Gleitschirmfliegen
  - Tennis spielen
  - Angeln
  - Skifahren
  - Snowboarden
  - Skilanglauf
  - Wasserski
  - Schwimmen
- und vieles mehr.

**Property ID: 25126038 - 59955 Winterberg / Langewiese - Langewiese**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.5.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 89.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.

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.

Property ID: 25126038 - 59955 Winterberg / Langewiese - Langewiese

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

**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)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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