

Winterberg / Langewiese – Langewiese

## Attraktive Anlagechance im Sauerland – Mehrfamilienhaus mit Potenzial

????????? ??????????: 25126038



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

???? ??????: 220.000 EUR • ??????????: ca. 283 m<sup>2</sup> • ?????????: 14 • ?????? ????: 643 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25126038 - 59955 Winterberg / Langewiese – Langewiese

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

??????? ???????: 25126038 - 59955 Winterberg / Langewiese – Langewiese

?? ?? ?????

??????? ???????:	25126038	???? ?????:	220.000 EUR
?????????	ca. 283 m²	?????????	Käuferprovision
????? ??????	????????????? ?????		beträgt 3,57 % (inkl.
????????	14		MwSt.) des
????????	6		beurkundeten
???? ??????????	1930	???? ??????????	Kaufpreises
????? ??????????	4 x ??????????	???? ??????????	2012
	????? ??????????,	?????????????	ca. 283 m²
	2 x ??????	?????	

???????? ??????????: 25126038 - 59955 Winterberg / Langewiese – Langewiese

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????	89.70 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	05.05.2032	????????????? ?????????????	
????? ????????????	??????	????????????? ????????????? ????????????	C
		????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1977

??????? ???????: 25126038 - 59955 Winterberg / Langewiese – Langewiese

?? ????????





??????? ???????: 25126038 - 59955 Winterberg / Langewiese – Langewiese

?? ????????



??????? ?????????: 25126038 - 59955 Winterberg / Langewiese – Langewiese

?? ????????





??????? ???????: 25126038 - 59955 Winterberg / Langewiese – Langewiese

?? ????????





??????? ???????: 25126038 - 59955 Winterberg / Langewiese – Langewiese

?? ????????



??????? ???????: 25126038 - 59955 Winterberg / Langewiese – Langewiese

?? ????????





??????? ???????: 25126038 - 59955 Winterberg / Langewiese – Langewiese

?? ????????





??????? ???????: 25126038 - 59955 Winterberg / Langewiese – Langewiese

?? ????????



??????? ???????: 25126038 - 59955 Winterberg / Langewiese – Langewiese

## ??? ?????? ?????????

Dieses Mehrfamilienhaus im Winterberger Ortsteil Langewiese bietet auf rund 283 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf fünf Wohneinheiten, attraktive Möglichkeiten für Kapitalanleger und Eigennutzer.

Das Gebäude wurde ursprünglich um 1930 errichtet, ein Anbau mit 2 Ferienwohnungen erfolgte im Jahr 1978. In den Jahren 2003 und 2004 wurde in nahezu allen Wohneinheiten die Bäder erneuert – mit Ausnahme des Badezimmers der Wohnung 5.

Das Gebäude ist gut erhalten und regelmäßig instand gehalten, weist jedoch in einzelnen Bereichen einen moderateren Ausstattungsgrad auf. Zudem besteht an der Außenfassade im Bereich des Badezimmers der Wohnung 1 ein Feuchtigkeitsschaden, der eine örtliche Ausschachtung und eine Neuabdichtung erforderlich macht.

Das Grundstück verfügt über eine gemeinschaftlich nutzbare Gartenfläche und ausreichend Stellplätze, sodass jede Wohnung über eine Parkmöglichkeit verfügt.

Aufteilung der Wohneinheiten:

Erdgeschoss (vermietet):

Wohnung 1: ca. 36 m<sup>2</sup>, Wohnküche, Schlafzimmer, Duschbad

Wohnung 2: ca. 53 m<sup>2</sup>, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer, Abstellraum

Wohnung 3: ca. 62 m<sup>2</sup>, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad, zusätzlicher Stauraum

Die aktuellen durchschnittlichen Mietpreise im Erdgeschoss liegen bei 4,51 Euro pro Quadratmeter.

Dachgeschoss (zur Eigennutzung oder Neuvermietung):

Wohnung 4: ca. 67 m<sup>2</sup>, Küche, Wohnzimmer, 3 Schlafräume, 2 Duschbäder, Balkon, Klimaanlage

Wohnung 5: ca. 65 m<sup>2</sup>, separate Küche mit Einbauküche, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Badezimmer.

Für die Dachgeschosswohnungen ist eine marktgerechte Vermietung zu einer Durchschnittsmiete von ca. 6,50 Euro pro Quadratmeter realistisch.

Ob zur Eigennutzung, als generationsübergreifende Wohnform oder als Kapitalanlage mit

langfristiger Vermietung, überzeugt die Immobilie durch ihre flexible Gestaltungsmöglichkeit. Überzeugen Sie sich selbst von den vielen Vorteilen dieses Hauses und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.



??????? ???????: 25126038 - 59955 Winterberg / Langewiese – Langewiese

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

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.

??????? ???????: 25126038 - 59955 Winterberg / Langewiese – Langewiese

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

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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ?????: 25126038 - 59955 Winterberg / Langewiese – Langewiese

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

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

Melanie Goeke & Thomas Bürmann

---

Hauptstraße 10, 59955 Winterberg

Tel.: +49 2981 - 92 97 26 0

E-Mail: winterberg@von-poll.com

???? ????????? ???????? von Poll Immobilien GmbH

---

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