

Winterberg / Züschen

Vielseitiges Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten als attraktive Kapitalanlage

Codice oggetto: 26126007



PREZZO D'ACQUISTO: 270.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 224 m² • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 357 m²

Codice oggetto: 26126007 - 59955 Winterberg / Züschen

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

Codice oggetto: 26126007 - 59955 Winterberg / Züschen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26126007
Superficie netta	ca. 224 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	9
Camere da letto	5
Bagni	4
Anno di costruzione	1976
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	270.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2015
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26126007 - 59955 Winterberg / Züschen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	171.60 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	22.04.2036	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1976

Codice oggetto: 26126007 - 59955 Winterberg / Züschen

La proprietà



Codice oggetto: 26126007 - 59955 Winterberg / Züschen

La proprietà



Codice oggetto: 26126007 - 59955 Winterberg / Züschen

La proprietà



Codice oggetto: 26126007 - 59955 Winterberg / Züschen

La proprietà



Codice oggetto: 26126007 - 59955 Winterberg / Züschen

La proprietà

A composite image showing a smartphone in the foreground displaying a QR code and a speech bubble that says "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." In the background, a tablet displays a real estate website interface with various data points and charts.

VP VON POLL IMMOBILIEN

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

Codice oggetto: 26126007 - 59955 Winterberg / Züschen

Una prima impressione

Dieses gepflegte und fortlaufend modernisierte Mehrfamilienhaus präsentiert sich auf einem pflegeleicht angelegten Grundstück und bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 224 m². 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 m² 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 m² 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 m² 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.

Codice oggetto: 26126007 - 59955 Winterberg / Züschen

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 26126007 - 59955 Winterberg / Züschen

Tutto sulla posizione

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

Codice oggetto: 26126007 - 59955 Winterberg / Züschen

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26126007 - 59955 Winterberg / Züschen

Partner di contatto

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

Melanie Goeke & Thomas Bürmann

Hauptstraße 10, 59955 Winterberg

Tel.: +49 2981 - 92 97 26 0

E-Mail: winterberg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com