Winterberg

Attraktives Mehrfamilienhaus mit Blick auf den Hillebachsee – ideales Investment in ruhiger Lage

Número da propriedade: 25126011

PREÇO DE COMPRA: 449.000 EUR • **ÁREA:** ca. 317 m² • **QUARTOS:** 9 • **ÁREA DO TERRENO:** 750 m²

Número da propriedade: 25126011 - 59955 Winterberg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25126011 - 59955 Winterberg

Numa vista geral

Número da propriedade	25126011
Área	ca. 317 m²
Quartos	9
Quartos	6
Casas de banho	3
Ano de construção	1969

Preço de compra	449.000 EUR
Natureza	Moradia multifamiliar
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Móveis	Terraço, Varanda

Número da propriedade: 25126011 - 59955 Winterberg

Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	05.05.2035

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	213.50 kWh/m²a
Classificação energética	G
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1969

Número da propriedade: 25126011 - 59955 Winterberg

O imóvel

Número da propriedade: 25126011 - 59955 Winterberg

O imóvel

Número da propriedade: 25126011 - 59955 Winterberg

O imóvel

Número da propriedade: 25126011 - 59955 Winterberg

O imóvel

Número da propriedade: 25126011 - 59955 Winterberg

O imóvel

Número da propriedade: 25126011 - 59955 Winterberg

Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus in ruhiger, naturnaher Lage mit malerischem Blick auf den Hillebachsee. Die Immobilie überzeugt durch eine gelungene Kombination aus Wohnkomfort, Energieeffizienz und attraktiver Renditechance – ein interessantes Objekt sowohl für Kapitalanleger als auch für Selbstnutzer.

Die Gesamtwohnfläche von ca. 330 m² verteilt sich auf drei abgeschlossene Wohneinheiten, die sich hervorragend vermieten lassen. Alle Einheiten sind großzügig geschnitten und verfügen über eigene Außenbereiche mit Balkon oder Terrasse.

Das Dachgeschoss wurde im Jahr 2000 zu einer charmanten Wohnung ausgebaut. Im Zuge dessen wurde das Dach vollständig saniert und mit zwei Gauben erweitert. Diese Einheit umfasst drei Zimmer, eine Küche, ein Bad sowie einen Abstellraum. Der Balkon eröffnet einen traumhaften Ausblick in die umliegende Landschaft.

Im Erdgeschoss befindet sich eine helle Drei-Zimmer-Wohnung mit modernisiertem Badezimmer inklusive ebenerdiger Dusche. Eine hochwertige Einbauküche und ein Kaminofen sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort. Der großzügige Balkon mit über 20 m² lädt zum Entspannen ein.

Die Souterrainwohnung bietet ebenfalls drei Zimmer, zwei Bäder, eine Küche und einen Abstellraum. Eine überdachte Terrasse mit direktem Zugang zum Garten rundet das Raumangebot ab und bietet zusätzlichen Mehrwert.

Die Immobilie wurde in solider Bauweise errichtet: Erd- und Dachgeschoss in Holzständerbauweise mit Fachwerkoptik, das Kellergeschoss in massiver Ausführung. Eine neuwertige Photovoltaikanlage (15 kWp) mit Batteriespeicher (10 kWh) sorgt für erhebliche Einsparungen bei den Energiekosten. Neue Fenster aus dem Jahr 2008 unterstützen die gute Energieeffizienz des Hauses und bieten zugleich lichtdurchflutete Räume mit schönem Ausblick.

Dieses Mehrfamilienhaus bietet eine attraktive Kombination aus idyllischer Lage, solider Bausubstanz und nachhaltiger Energienutzung. Es eignet sich ideal als Kapitalanlage mit stabilem Mietpotenzial – oder als großzügiges Zuhause für mehrere Generationen. Nutzen Sie diese Gelegenheit, in ein wertbeständiges und zukunftssicheres Objekt zu investieren.

Número da propriedade: 25126011 - 59955 Winterberg

Detalhes do equipamento

•3 Wohneinheiten
•ruhige Lage
•schöner Ausblick
•Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher
•hochwertige Einbauküche
•Kamin
•gepflegter Garten
•Gartenhütte mit WC

Número da propriedade: 25126011 - 59955 Winterberg

Tudo sobre a localização

Ob Frühling, Sommer, Herbst oder Winter – der staatlich anerkannte Luftkurort Niedersfeld, ein Ortsteil der Stadt Winterberg, begeistert ganzjährig mit seiner reizvollen Lage im Herzen des Sauerlands. Eingebettet in die grüne Hügellandschaft des „Landes der 1.000 Berge“ bietet der Ort ideale Voraussetzungen zum Entspannen, Durchatmen und aktiven Erholen.

Der nahegelegene Hillebachsee ist fußläufig erreichbar und bietet vielseitige Freizeitangebote wie Schwimmen, Inlineskaten und eine Wasserskianlage – perfekt für sportlich Aktive und Erholungssuchende. Die Umgebung eignet sich hervorragend zum Wandern, Radfahren oder einfach zum Genießen der Natur.

Niedersfeld selbst verfügt über eine gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf.
Ein Discounter, ein Bäcker, ein Fitnessstudio, ein Tennisplatz, eine Reithalle sowie ein Fußballplatz sorgen für eine hohe Lebensqualität und kurze Wege im Alltag.

Das nahe Stadtzentrum von Winterberg mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Restaurants und Schulen ist in wenigen Minuten mit dem Auto oder über die gut angebundenen Busverbindungen erreichbar.

Winterberg zählt zu den beliebtesten Ferienregionen Deutschlands – mit einem umfangreichen Wintersportangebot, dem bekannten Biathlonstadion sowie zahlreichen Wander- und Radwegen für Frühling, Sommer und Herbst.

Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung:

•Radfahren auf den Routen der Bike Arena Sauerland oder im Bikepark Winterberg
•Wandern und Nordic Walking
•Reiten, Klettern, Tennis, Golfen
•Gleitschirmfliegen und Angeln
•Wintersport: Skifahren, Snowboarden, Langlaufen, Rodeln

Die Lage der Immobilie vereint Naturverbundenheit, Freizeitqualität und eine funktionierende Infrastruktur. Die attraktive Lage in einer gefragten Tourismusregion sowie die gute Erreichbarkeit machen diesen Standort nicht nur für Eigennutzer interessant, sondern auch zu einer soliden Basis für eine nachhaltige Kapitalanlage.

Número da propriedade: 25126011 - 59955 Winterberg

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 213.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

Número da propriedade: 25126011 - 59955 Winterberg

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Melanie Goeke & Thomas Bürmann

Hauptstraße 10, 59955 Winterberg
Tel.: +49 2981 - 92 97 26 0
E-Mail: winterberg@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com