

Winterberg / Züschen

# Vielseitiges Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten als attraktive Kapitalanlage

*Número da propriedade: 26126007*



**PREÇO DE COMPRA: 270.000 EUR • ÁREA: ca. 224 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 9 • ÁREA DO TERRENO: 357 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26126007 - 59955 Winterberg / Züschen**

- 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: 26126007 - 59955 Winterberg / Züschen

## Numa vista geral

|                        |  |                             |   |
|------------------------|--|-----------------------------|---|
| Número da propriedade  | 26126007   | Preço de compra             | 270.000 EUR   |
| Área                   | ca. 224 m <sup>2</sup>                               | Natureza                    | Moradia multifamiliar   |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                                      | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Quartos                | 9  | Modernização / Reciclagem   | 2015  |
| Quartos                | 5  | Tipo de construção          | Sólido  |
| Casas de banho         | 4  | Móveis                      | Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda               |
| Ano de construção      | 1976   |                             |   |
| Tipo de estacionamento | 3 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem |                             |   |

Número da propriedade: 26126007 - 59955 Winterberg / Züschen

## Dados energéticos

|                                   |                     |  |                             |
|-----------------------------------|---------------------|--|-----------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final    |
| Fonte de Energia                  | Óleo                | Procura final de energia                                 | 171.60 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certificado Energético válido até | 22.04.2036          | Classificação energética                                 | F                           |
| Aquecimento                       | Petróleo            | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1976                        |

Número da propriedade: 26126007 - 59955 Winterberg / Züschen

## O imóvel



Número da propriedade: 26126007 - 59955 Winterberg / Züschen

## O imóvel



Número da propriedade: 26126007 - 59955 Winterberg / Züschen

## O imóvel



Número da propriedade: 26126007 - 59955 Winterberg / Züschen

## O imóvel

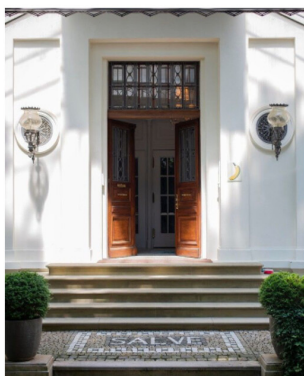


Número da propriedade: 26126007 - 59955 Winterberg / Züschen

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie  
einen Besichtigungstermin mit:

Daniel Münster | ☎ 02981 - 92 97 26 0

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

Número da propriedade: 26126007 - 59955 Winterberg / Züschen

## O imóvel



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

**Número da propriedade: 26126007 - 59955 Winterberg / Züschen**

## Uma primeira impressão

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.

**Número da propriedade: 26126007 - 59955 Winterberg / Züschen**

## Detalhes do equipamento

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

**Número da propriedade: 26126007 - 59955 Winterberg / Züschen**

## Tudo sobre a localização

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

**Número da propriedade: 26126007 - 59955 Winterberg / Züschen**

## Outras informações

**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.

**Número da propriedade: 26126007 - 59955 Winterberg / Züschen**

## 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](mailto:winterberg@von-poll.com)

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

---

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