

Winterberg / Neuastenberg

# Immobilienportfolio erweitern: 5 Wohnungen als rentable Anlage

????????? ??????????: 25126004



???? ??????: 480.000 EUR • ??????????: ca. 411 m<sup>2</sup> • ??????: 16 • ?????? ????: 1.290 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25126004 - 59955 Winterberg / Neuastenberg

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

???????? ??????????: 25126004 - 59955 Winterberg / Neuastenberg

?? ??? ??????

|                       |                                                              |                       |                                                                                       |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ??????????   | 25126004                                                     | ????? ???????         | 480.000 EUR                                                                           |
| ???????????           | ca. 411 m²                                                   | ???????????           | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????? ???????        | ?????????????? ??????                                        |                       |                                                                                       |
| ?????????             | 16                                                           |                       |                                                                                       |
| ????????????? ???     | 12                                                           |                       |                                                                                       |
| ???????????           |                                                              | ?????????             | ?????????                                                                             |
| ???????????           | 6                                                            | ???????????????       |                                                                                       |
| ????? ??????????????  | 1900                                                         | ????????????????????? | ca. 57 m²                                                                             |
| ?????? ?????????????? | 2 x ??????????????<br>?????? ??????????????,<br>2 x ???????? | ?????????             | WC ??????????????,<br>??????????????????<br>??????????                                |

??????? ???????: 25126004 - 59955 Winterberg / Neuastenberg

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

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| ??????????        | ?????????? ?????????? |
| ??????????        |                       |
| ????? ??????????? | ?????                 |

???????? ?????: 25126004 - 59955 Winterberg / Neuastenberg

?? ???????



???????? ??: 25126004 - 59955 Winterberg / Neuastenberg

?? ???????



??????? ?????????: 25126004 - 59955 Winterberg / Neuastenberg

?? ????????



???????? ?????: 25126004 - 59955 Winterberg / Neuastenberg

?? ???????



**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)



???????? ??: 25126004 - 59955 Winterberg / Neuastenberg

?? ???????



???????? ??: 25126004 - 59955 Winterberg / Neuastenberg

?? ???????

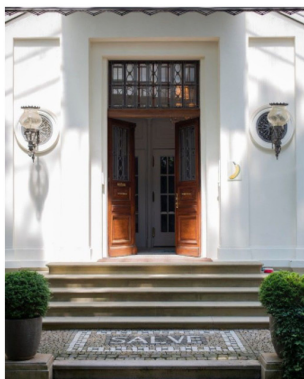


???????? ??: 25126004 - 59955 Winterberg / Neuastenberg

?? ???????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie  
einen Besichtigungstermin mit:

Svenja Schauerte | ☎ 02981 - 92 97 26 0

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

??????? ???????: 25126004 - 59955 Winterberg / Neuastenberg

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

Zum Verkauf stehen zwei charmante Mehrfamilienhäuser, die ursprünglich als Schulgebäude dienten und im Jahr 1900 erbaut wurden. In den 1980er Jahren erfolgte die Umwandlung in Wohnraum, und die Gebäude wurden in fünf Eigentumswohnungen aufgeteilt. Diese wurden seither immer wieder renoviert und modernisiert, sodass sie heutigen Wohnansprüchen gerecht werden. Die Immobilie verbindet historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und stellt eine attraktive Investitionsmöglichkeit dar. Das erste Gebäude, Haus 25, wurde 1987 in drei Eigentumswohnungen unterteilt und steht auf einem 468 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Es wird über eine Gaszentralheizung beheizt und verfügt über folgende Wohneinheiten: Die erste Wohnung im Erdgeschoss zur Straßenseite hat eine Wohnfläche von ca. 84 m<sup>2</sup> und besteht aus drei Schlafzimmern, einem Wohnzimmer, einem Esszimmer und einem Badezimmer. Die zweite Wohnung, ebenfalls im Erdgeschoss gelegen, ist ca. 67 m<sup>2</sup> groß und umfasst ein Schlafzimmer, einen Wohnbereich, ein Gäste-WC und ein Badezimmer. Zu dieser Einheit gehört zudem eine Garage. Im Obergeschoss befindet sich die größte Wohnung des Hauses mit ca. 116 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die über drei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, ein Esszimmer, eine Küche, ein Badezimmer sowie ein zusätzliches Gäste-WC verfügt. Das angrenzende Gebäude, Haus 23, wurde 1986 in zwei Eigentumswohnungen aufgeteilt und steht auf einem 822 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Es verfügt über eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 1991/92, die auch die Warmwasserversorgung übernimmt. In diesem Haus befinden sich zwei Wohneinheiten: Die erste Wohnung im Erdgeschoss, die 1982 ausgebaut wurde, verfügt über ca. 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche und besteht aus drei Schlafzimmern, einem Flur, einem WC, einem Badezimmer sowie einem offenen Wohn- und Küchenbereich. Die zweite Wohnung im Dachgeschoss bietet eine Wohnfläche von ca. 72 m<sup>2</sup> sowie eine zusätzliche Nutzfläche von ca. 57 m<sup>2</sup>. Sie umfasst einen Wohnbereich mit offener Küche, ein Badezimmer und ein separates WC. Ein besonderer Vorteil dieser Immobilie ist, dass alle Wohnungen derzeit leer stehen, was dem Käufer maximale Flexibilität bei der Nutzung bietet. Ein Teil der Wohnungen kann direkt vermietet werden, sodass sofortige Einnahmen generiert werden können. Zudem besteht aber auch die Möglichkeit, die Wohnungen vor der Vermietung zu renovieren, um den Wohnstandard zu erhöhen und damit höhere Mieteinnahmen zu erzielen. Durch gezielte Modernisierungen, beispielsweise in den Bereichen Bäder, Fußböden oder Heiztechnik, kann das Potenzial der Immobilie weiter optimiert und die Rendite gesteigert werden. Durch die historische Nutzung als Schule und die spätere Umgestaltung in Eigentumswohnungen hat diese Immobilie einen ganz besonderen Charme. Die solide Bauweise, die großzügigen Grundrisse und die attraktive Wohnlage machen dieses Objekt sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer interessant. Für die Bewohner stehen zwei Garagen zur

Verfügung, zusätzlich gibt es ausreichend Außenstellplätze, sodass genügend Parkmöglichkeiten vorhanden sind. Die Häuser befinden sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohngegend mit guter Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel. Weitere Informationen stellen wir Ihnen gerne auf Anfrage zur Verfügung. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst von diesem einzigartigen Objekt zu überzeugen. Die Erstellung des Energieausweises ist beauftragt. Sobald dieser vorliegt, werden wir die Daten nachreichen.

??????? ???????: 25126004 - 59955 Winterberg / Neuastenberg

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

Die Immobilie befindet sich im Luftkurort Neuastenberg in der Nähe des beliebten Skigebietes Postwiese. Bei entsprechender Schneelage verwandelt sich der idyllische Ort von Mitte Dezember bis Anfang März in das beliebte "Skidorf Postwiese". Neben gepflegten Pisten, abwechslungsreichen Abfahrten und kurzen Wartezeiten bietet das Skidorf zahlreiche Highlights: - 300.000 m<sup>2</sup> zusammenhängendes Skigebiet - 16 Abfahrten mit einer Gesamtlänge von 8 km - Flutlichtpisten - Panorama-Sesselbahn, 6 Schlepplifte, 1 Rodellift, 1 Förderband (Ski und Rodel) und 1 Förderband Skischule - 500 m Naturrodelbahn mit Steilkurven, beschneit und beleuchtet - Professioneller Funpark mit Kickern, Rails, Corner und vielem mehr - Professionelle Skischule mit DSLV-Lizenz - Skiverleih Das Zentrum von Winterberg mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten und Schulen ist in wenigen Autominuten erreichbar. Entdecken Sie die Ferienwelt Winterberg von ihrer schönsten Seite: - Radfahren auf den 37 Routen der Bike Arena Sauerland oder im Bike-Park - Nordic Walking - Golfen - Klettern - Reiten - Gleitschirmfliegen - Tennis spielen - Angeln - Skifahren - Snowboarden - Skilanglauf und vieles mehr.

??????? ?????????: 25126004 - 59955 Winterberg / Neuastenberg

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

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.

???????? ??????????: 25126004 - 59955 Winterberg / Neuastenberg

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

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

Melanie Goeke & Thomas Bürmann

---

Hauptstraße 10 Winterberg  
E-Mail: winterberg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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