Winterberg / Neuastenberg

# Immobilienportfolio erweitern: 5 Wohnungen als rentable Anlage

***VP azonosító: 25126004***

**VÉTELÁR:** 399.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 421 $m^2$ • **SZOBÁK:** 16 • **FÖLDTERÜLET:** 1.290 $m^2$

**VP azonosító: 25126004 - 59955 Winterberg / Neuastenberg**


- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 25126004 - 59955 Winterberg / Neuastenberg**

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 25126004 |
| Hasznos lakótér | ca. 421 m² |
| Teto formája | Nyeregteto |
| Szobák | 16 |
| Hálószobák | 12 |
| FÜRDOSZOBÁK | 6 |
| ÉPÍTÉS ÉVE | 1900 |
| PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK | 2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs |

| | |
|---|---|
| Vételár | 399.000 EUR |
| Jutalék | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Hasznos terület | ca. 57 m² |
| Felszereltség | Vendég WC, Beépített konyha |

**VP azonosító: 25126004 - 59955 Winterberg / Neuastenberg**

# Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---|
| Futési rendszer | Központifutés |
| Energiaforrás | Gáz |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 26.06.2034 |
| Energiaforrás | Gáz |

| | |
|---|---|
| Energiatanúsítvány | Energetikai tanúsítvány |
| Teljes energiaigény | 246.80 kWh/m²a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | G |
| Építési év az energiatanúsítvány szerint | 1961 |

**VP azonosító: 25126004 - 59955 Winterberg / Neuastenberg**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25126004 - 59955 Winterberg / Neuastenberg**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25126004 - 59955 Winterberg / Neuastenberg**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25126004 - 59955 Winterberg / Neuastenberg**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25126004 - 59955 Winterberg / Neuastenberg**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25126004 - 59955 Winterberg / Neuastenberg**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25126004 - 59955 Winterberg / Neuastenberg**

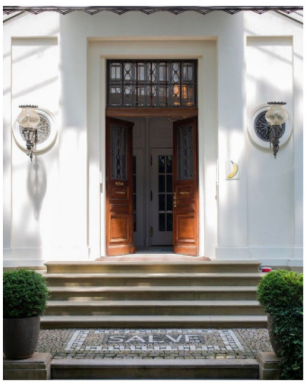
# Az ingatlan

**VP azonosító: 25126004 - 59955 Winterberg / Neuastenberg**

# Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit:

Daniel Münster und Svenja Schauerte
02981 - 92 97 26 0

www.von-poll.com/winterberg

**VP azonosító: 25126004 - 59955 Winterberg / Neuastenberg**

# Az elso benyomás

Zum Verkauf stehen fünf charmante Eigentumswohnungen in einem Sechsparteienhaus, das aus zwei Gebäudetrakten besteht.
Die beiden Gebäudeteile dienten ursprünglich als Schulgebäude und wurde in den 1980er Jahren in Wohnraum umgewandelt und ausgebaut. Dabei wurde die ehemalige Schule in insgesamt sechs Einheiten aufgeteilt. Die Immobilie verbindet historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und stellt eine attraktive Investitionsmöglichkeit dar.

Gebäudetrakt 1 (erbaut um 1960)
Dieser Gebäudetrakt wurde in drei Einheiten aufgeteilt und steht auf einem 468 m² großen Grundstück. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung. Die Einheiten gliedern sich wie folgt:

Erdgeschoss, Einheit 1 (Büroeinheit): Die Büroeinheit wurde zuletzt als Wohnung genutzt und ausgestattet. Die Fläche beträgt über 87 m² und umfasst drei Räume, Wohnzimmer, Esszimmer und ein Badezimmer

Erdgeschoss, Wohnung 2: Ca. 70 m² mit einem Schlafzimmer, Wohnbereich, Gäste-WC und Badezimmer. Zur Wohnung gehört eine Garage. Die Wohnung wurde – mit Ausnahme der Bäder – entkernt und bietet somit großes Potenzial zur individuellen Ausstattung nach eigenen Vorstellungen.

Obergeschoss, Wohnung 3: Die größte Einheit mit über 116 m², bestehend aus drei Schlafzimmern, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Badezimmer und zusätzlichem Gäste-WC.

Gebäudetrakt 2 (erbaut um 1900)
Das angrenzende Gebäude wurde in drei Eigentumswohnungen aufgeteilt und befindet sich auf einem 822 m² großen Grundstück. Die Beheizung dieses Trakts erfolgt über eine Ölzentralheizung, die auch die Warmwasserversorgung sicherstellt.

Zum Verkauf stehen zwei der drei Eigentumswohnungen, die wie folgt gestaltet sind:

Erdgeschoss, Wohnung 4: Ca. 76 m² Wohnfläche, ausgebaut 1982, mit drei Schlafzimmern, Flur, WC, Badezimmer sowie offenem Wohn- und Küchenbereich.

Dachgeschoss, Wohnung 5: Ca. 72 m² Wohnfläche plus ca. 57 m² zusätzliche

Nutzfläche, die sich im ausgebauten Spitzboden befindet und über eine Treppe im Wohnbereich erreichbar ist. Die Wohnung umfasst einen Wohnbereich mit offener Küche, ein Badezimmer und ein separates WC.

Die dritte Einheit dieses Gebäuteteils ist nicht Teil des Verkaufsangebots.

Weitere Highlights und Nutzungsmöglichkeiten:
Alle fünf zum Verkauf stehenden Einheiten stehen derzeit leer, was dem Käufer maximale Flexibilität in der Nutzung ermöglicht. Die Wohnungen können sofort vermietet werden, um direkte Einnahmen zu generieren. Alternativ besteht die Möglichkeit, vor der Vermietung gezielte Renovierungen durchzuführen, um den Wohnstandard zu erhöhen und somit höhere Mieteinnahmen zu erzielen. Insbesondere Modernisierungen in den Bereichen Bäder, Fußböden oder Heiztechnik bieten großes Potenzial zur Wertsteigerung und Renditeoptimierung.

Die solide Bauweise, großzügige Grundrisse und die attraktive Wohnlage machen das Objekt sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer interessant. Für die Bewohner stehen zwei Garagen sowie ausreichend Außenstellplätze zur Verfügung, sodass genügend Parkmöglichkeiten gegeben sind.

Lage und Infrastruktur
Die Häuser befinden sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohngegend mit guter Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen auf Anfrage zur Verfügung. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Objekt.

Der Energieausweis ist bereits beauftragt und wird nach Vorlage umgehend nachgereicht.

**VP azonosító: 25126004 - 59955 Winterberg / Neuastenberg**

# Minden a helyszínrol

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 m² 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.

**VP azonosító: 25126004 - 59955 Winterberg / Neuastenberg**

# További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.6.2034.
Endenergiebedarf beträgt 246.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

**VP azonosító: 25126004 - 59955 Winterberg / Neuastenberg**

# Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Melanie Goeke & Thomas Bürmann

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához*

www.von-poll.com