Winterberg / Langewiese – Langewiese

Lukratives Mehrfamilienhaus mit Potenzial

Objektnummer: 25126038



KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 283 m² • ZIMMER: 14 • GRUNDSTÜCK: 643 m²

Objektnummer: 25126038 - 59955 Winterberg / Langewiese – Langewiese

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25126038 - 59955 Winterberg / Langewiese – Langewiese

Auf einen Blick

Objektnummer	25126038
Wohnfläche	ca. 283 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	14
Badezimmer	6
Baujahr	1930
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	199.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2012
Vermietbare Fläche	ca. 283 m²

Objektnummer: 25126038 - 59955 Winterberg / Langewiese – Langewiese

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	89.7 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	05.05.2032	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1977

Objektnummer: 25126038 - 59955 Winterberg / Langewiese – Langewiese

Die Immobilie





Objektnummer: 25126038 - 59955 Winterberg / Langewiese – Langewiese

Die Immobilie





Objektnummer: 25126038 - 59955 Winterberg / Langewiese – Langewiese

Die Immobilie



Objektnummer: 25126038 - 59955 Winterberg / Langewiese – Langewiese

Ein erster Eindruck

Dieses Mehrfamilienhaus im Winterberger Ortsteil Langewiese bietet auf rund 283 m² Wohnfläche, verteilt auf fünf Wohneinheiten, attraktive Möglichkeiten für Kapitalanleger und Eigennutzer.

Das Gebäude wurde ursprünglich um 1930 errichtet, ein Anbau mit 2 weiteren Wohnungen erfolgte im Jahr 1978. In den Jahren 2003 und 2004 wurde in nahezu allen Wohneinheiten die Bäder erneuert – mit Ausnahme des Badezimmers der Wohnung 5.

Das Gebäude ist gut erhalten und regelmäßig instand gehalten, weist jedoch in einzelnen Bereichen einen moderateren Ausstattungsgrad auf. Zudem besteht an der Außenfassade im Bereich des Badezimmers der Wohnung 1 ein Feuchtigkeitsschaden, der eine örtliche Ausschachtung und eine Neuabdichtung erforderlich macht.

Das Grundstück verfügt über eine gemeinschaftlich nutzbare Gartenfläche und ausreichend Stellplätze, sodass jede Wohnung über eine Parkmöglichkeit verfügt.

Aufteilung der Wohneinheiten:

Erdgeschoss (vermietet):
Wohnung 1: ca. 36 m², Wohnküche, Schlafzimmer, Duschbad
Wohnung 2: ca. 53 m², Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer, Abstellraum
Wohnung 3: ca. 62 m², Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad, zusätzlicher Stauraum

Die aktuellen durchschnittlichen Mietpreise im Erdgeschoss liegen bei 4,51 Euro pro Quadratmeter.

Dachgeschoss (zur Eigennutzung oder Neuvermietung):
Wohnung 4: ca. 67 m², Küche, Wohnzimmer, 3 Schlafräume, 2 Duschbäder, Balkon, Klimaanlage
Wohnung 5: ca. 65 m², separate Küche mit Einbauküche, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Badezimmer.

Für die Dachgeschosswohnungen ist eine marktgerechte Vermietung zu einer Durchschnittsmiete von ca. 6,50 Euro pro Quadratmeter realistisch.

Ob zur Eigennutzung, als generationsübergreifende Wohnform oder als Kapitalanlage mit langfristiger Vermietung, überzeugt die Immobilie durch ihre flexible Gestaltungsmöglichkeit. Überzeugen Sie sich selbst von den vielen Vorteilen dieses Hauses und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 25126038 - 59955 Winterberg / Langewiese – Langewiese

Alles zum Standort

Der idyllische Ort Langewiese liegt in 720 m Höhe auf dem Hauptkamm des Rothaargebirges. Die nächste Bushaltestelle ist in drei Minuten zu Fuß zu erreichen. Über die B480 gelangt man von Langewiese schnell in die Stadt, die über ein gut ausgebautes Bus- und Bahnnetz verfügt.

Winterberg und seine Ortsteile sind das ganze Jahr über für Urlauber attraktiv. In den Wintermonaten ist die Region unter anderem für ihr schönes Skigebiet und das Biathlonstadion bekannt, in den übrigen Jahreszeiten locken zahlreiche Wander- und Radwege Gäste aus dem In- und Ausland an.

Entdecken Sie das Sauerland von seiner schönsten Seite:

- Radfahren auf den 37 Routen der Bike Arena Sauerland oder im Bike-Park
- Nordic Walking
- Golfen
- Klettern
- Wandern
- Reiten
- Golfen
- Gleitschirmfliegen
- Tennis spielen
- Angeln
- Skifahren
- Snowboarden
- Skilanglauf
- Wasserski
- Schwimmen

und vieles mehr.

Objektnummer: 25126038 - 59955 Winterberg / Langewiese – Langewiese

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25126038 - 59955 Winterberg / Langewiese – Langewiese

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Melanie Goeke & Thomas Bürmann

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com