Winterberg

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

CODICE OGGETTO: 25126011

PREZZO D'ACQUISTO: 449.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 317 m^2 • **VANI:** 9 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 750 m^2

CODICE OGGETTO: 25126011 - 59955 Winterberg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25126011 - 59955 Winterberg

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25126011
Superficie netta	ca. 317 m²
Vani	9
Camere da letto	6
Bagni	3
Anno di costruzione	1969

Prezzo d'acquisto	449.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Caratteristiche	Terrazza, Balcone

CODICE OGGETTO: 25126011 - 59955 Winterberg

Dati energetici

Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	05.05.2035

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	213.50 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1969

CODICE OGGETTO: 25126011 - 59955 Winterberg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25126011 - 59955 Winterberg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25126011 - 59955 Winterberg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25126011 - 59955 Winterberg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25126011 - 59955 Winterberg

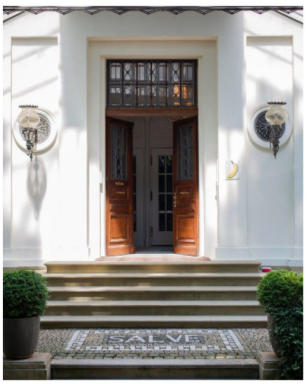
La proprietà

CODICE OGGETTO: 25126011 - 59955 Winterberg

La proprietà

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 | 02981 - 92 97 26 0

www.von-poll.com/winterberg

CODICE OGGETTO: 25126011 - 59955 Winterberg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25126011 - 59955 Winterberg

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 25126011 - 59955 Winterberg

Dettagli dei servizi

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

CODICE OGGETTO: 25126011 - 59955 Winterberg

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25126011 - 59955 Winterberg

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25126011 - 59955 Winterberg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Melanie Goeke & Thomas Bürmann

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com