



Haus in Warstein kaufen
**Gründerzeithaus als
 Dreifamilienhaus mitten in
 Warstein**



Wohnfläche

307 m²



Zimmer

8



Grundstücksfläche

319 m²



Kaufpreis

245.000 €

Objektdetails

Preise

Kaufpreis 245.000 €

Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.)

Ausstattung

Heizung Gas, Elektro

Kabel/Sat TV Ja

Gartennutzung Ja

Bauweise Massiv

Flächen

Wohnfläche 307 m²

Grundstücksfläche 319 m²

Gesamtfläche 307

Vermietbare Fläche	307
--------------------	-----

Anzahl Zimmer	8.0
---------------	-----

Anzahl Badezimmer	3
-------------------	---

Zustand

Baujahr	1919
---------	------

Zustand	Gepflegt
---------	----------

Sonstiges

Objektnummer	138036NW
--------------	----------

Objekt-ID	FIO-10517665880
-----------	-----------------

Anbieter-ID	360600
-------------	--------

Objekttyp	Mehrfamilienhaus
-----------	------------------

Objektbeschreibung

Das angebotene Dreifamilienhaus in Warstein Mitte besticht durch seinen historischen Charme als Gründerzeitgebäude und seine zentrale Lage. Das Objekt umfasst drei vermietete Wohneinheiten: Zwei Dreizimmerwohnungen sowie eine Zweizimmerwohnung, die alle über eigene Gasanlagen verfügen. In einigen Wohnungen erfolgt die Warmwasserversorgung elektrisch. Zwei Kfz-Stellplätze befinden sich direkt am Haus, zusätzlich stehen ausreichend Parkmöglichkeiten entlang der nahegelegenen Hauptstraße zur Verfügung.

Die Mieteinnahmen sind sehr lange nicht angepasst worden und weisen ein erhebliches Steigerungspotential aus.

Besonders attraktiv ist die Immobilie durch ihre Lage im Sanierungsgebiet, was Investoren interessante steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten bietet, beispielsweise für Erhaltungsaufwendungen gemäß § 177 BauGB, mit denen bis zu 50 % der Kosten pro Jahr abgesetzt werden können. Der gemeinschaftlich nutzbare Garten lädt zum Verweilen ein, ob beim Grillen oder als Spielbereich für Kinder.

Die Wohnungen im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss sind mit hochwertigen Parkettböden ausgestattet. Das erste Obergeschoss bietet zusätzlich eine großzügige Loggia, die den Wohnkomfort erhöht. Eine Waschküche im Keller steht allen Mietern zur Verfügung, und jeder Wohnung ist ein eigener Kellerraum zugeordnet.

In der unmittelbaren Umgebung sind alle Geschäfte des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar. Die bereits aufwendig sanierte nördliche Hauptstraße von Warstein und die geplante Sanierung der südlichen Hauptstraße im Jahr 2025 werden die Attraktivität und den Wert der Immobilie weiter steigern.

Beschreibung Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- große Loggia im I. OG
- Loggia
- Tageslichtbad
- Terrasse
- Dusche
- vermietet

sonstige Angaben

Vereinbaren Sie ganz unverbindlich einen Besichtigungstermin mit mir. Ich freue mich auf Sie.

Bei allen Fragen zum Thema Baufinanzierung und Ihrer ganz individuellen Fördermöglichkeiten beraten Sie unsere

Baufinanzierungsspezialisten sehr gerne.

Weitere unserer Angebote finden Sie unter www.lbs-arnsberg.de, www.instagram.com/lbsi.marc.schell und <https://www.facebook.com/LBS.Immobilien.HSK/>

VERBRAUCHERINFO 1. Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Courtagezahlungspflicht des Kunden 2. Unternehmer, Anschrift, Beschwerdeadressat LBSi NordWest, Himmelreichallee 40, 48149 Münster, Tel: 0251/973233-997, eMail: info@lbsi-nordwest.de GF: Martin Englert, Volker Goldbeck 3. Es besteht ein Widerrufsrecht 4. Weitere Infos: verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de

Objektbilder



Ansicht



Wassergraben



Rückansicht



Stellplätze



Wohnzimmer EG



Gasetagenheizung



Treppenhaus



Garten

Energiepass

Gültig bis	01.01.2030
Energieverbrauchskennwert	333,00
Jahrgang	2014
Mit Warmwasser	Ja
Primär Energieträger	Gas, Elektroenergie
Wertklasse	H
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Baujahr lt. Energieausweis	1919
Ausstellungsdatum	01.01.2020
Gebäudeart	Wohngebäude

Beschreibung Lage



Warstein ist eine idyllische Stadt im Sauerland, Nordrhein-Westfalen, die vor allem für ihre landschaftliche Schönheit und ihren hohen Erholungswert bekannt ist. Umgeben von dichten Wäldern und sanften Hügeln bietet Warstein zahlreiche Möglichkeiten für Natur- und Wanderfreunde, die den Arnberger Wald mit seinen ausgedehnten Wegen erkunden möchten. Zudem ist die Stadt Heimat des Warsteiner Internationalen Montgolfiade, einem der größten Heißluftballon-Festivals der Welt, das jedes Jahr zahlreiche Besucher anzieht.

Die Stadt verbindet Tradition und Moderne: Warstein hat eine lange Geschichte, die sich in der historischen Architektur und den zahlreichen alten Gebäuden widerspiegelt, darunter viele im Gründerzeitstil. Zugleich ist sie ein lebendiges Zentrum des Lebens und Arbeitens, nicht zuletzt dank der weltbekannten Warsteiner Brauerei, die eng mit der Stadt verbunden ist und sie über die

Region hinaus bekannt gemacht hat.

In Warstein finden sich alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs, von Einkaufsmöglichkeiten über Schulen bis hin zu Freizeitangeboten. Die verkehrstechnische Anbindung ist gut, mit schnellen Verbindungen zu den umliegenden Städten wie Soest oder Paderborn. Durch seine zentrale Lage im Sauerland und die Nähe zur Natur ist Warstein ein idealer Ort für Menschen, die Ruhe und Lebensqualität schätzen, ohne auf städtische Infrastruktur verzichten zu wollen.

Ihr Ansprechpartner

Marc Schell

Telefon: 02932 701383

E-Mail: arnsberg@immo.lbs-nw.de

