

Gewerbeimmobilie in Winterberg kaufen  
**Wohnen+Gewerbe+Bauplatz=**  
**Gute Gelegenheit**



Wohnfläche

**240 m<sup>2</sup>**



Zimmer

**8**



Grundstücksfläche

**3.394 m<sup>2</sup>**



Kaufpreis

**725.000 €**

## Objektdetails

### Preise

Kaufpreis 725.000 €

Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.)

Mieteinnahmen 34.800,00

Mieteinnahmen (soll) 67.200,00

Nettorendite 9,27

### Ausstattung

Heizung Pellet

Stellplatzart Garage, Carport, Freiplatz

Sauna Ja

Gartennutzung Ja

Bodenbeläge Fliesen, Parkett, Laminat

Bauweise	Holz
Dachform	Satteldach
<b>Flächen</b>	
Wohnfläche	240 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	200 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	3.394 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	780
Fläche Balkon/Terasse	20
Anzahl Zimmer	8.0
Anzahl Stellplätze	8
<b>Zustand</b>	
Baujahr	1949
Zustand	Gepflegt
<b>Sonstiges</b>	
Objektnummer	138527NW
Objekt-ID	FIO-10517693650
Anbieter-ID	360600
Objekttyp	Gewerbeimmobilie (Dienstleistungsbetrieb)

## Objektbeschreibung

Zentral in Niedersfeld bietet sich Ihnen eine schöne Kapitalanlage an auf fast 3400 Quadratmetern. Durch die attraktive Lage eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten mit zwei potentiellen Ferienwohnungen, einem Bauplatz, Einnahmen durch Photovoltaik und die Gewerbehalle mit Büros. Sie können natürlich auch den Komplex komplett für sich und Ihre Familie nutzen und Sie vermieten nur einen Teil und generieren Einnahmen. Energietechnisch gut gerüstet mit zwei Pelletheizungen für Haus und Gewerbe, auch durch Solarpanel für Warmwasserbereitung und Unterstützung der Heizung. Die Gewerbefläche weist beheizte 480 Quadratmeter auf, davon entfallen 160 auf Büros und Besprechungsraum, die Lagerhalle kommt auf 300 Quadratmeter. Die Photovoltaikanlage mit 59kwP speist ein bis 2028. Drei abschließbare Garagen gehören zum Gesamtpaket ebenso wie der große Garten, der einen zusätzlichen Bauplatz darstellt.

## Beschreibung Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Rollläden
- Photovoltaik
- Solar

Das Wohnhaus glänzt mit Echtholzparkett und einem großen Wohn-Essbereich, der gut angepassten Küche und der gemütlichen Essnische. Hier sorgt der Kachelofen, der vom Flur betrieben wird, für eine wohlige Wärme. Ein zweiter Ausgang neben dem Gäste-WC erlaubt einen weiteren Zugang zum parkähnlichen Garten. Das Obergeschoss bietet Ihnen neben drei Schlafzimmern ein schönes Bad mit Dusche. Der Spitzboden ist ausgebaut als Stauraumfläche. Die Einliegerwohnung mit 100 Quadratmetern Wohnfläche ist mit drei Zimmern, Küche und Bad zur Zeit vermietet. Die Kellerräume mit zwei Zugängen weisen nicht nur eine normale Deckenhöhe auf, sondern eine Kellerbar und eine Sauna neben einem Werkzeug- und einem weitem Raum zur Lagerung.

Die Pelletheizungen für das Wohnhaus und das Gewerbe wurden vor 7 Jahren eingebaut, die doppelt verglasten Kunststoffenster sind von 1978. Das Baujahr des Hauses ist von 1949, der Anbau mit der Einliegerwohnung von 1974. Das Ursprungsbaujahr der Gewerbehalle ist von 1955, die Erweiterung fand 1981 statt.

## sonstige Angaben

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

Bei allen Fragen zum Thema Baufinanzierung und Ihren ganz individuellen Fördermöglichkeiten beraten Sie unsere Baufinanzierungsspezialisten sehr gerne.

Weitere Angebote finden Sie unter [www.lbs-arnsberg.de](http://www.lbs-arnsberg.de) oder unter [www.lbs-meschede.de](http://www.lbs-meschede.de)

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](mailto:info@lbsi-nordwest.de) GF: Martin Englert, Volker Goldbeck 3. Es besteht ein Widerrufsrecht 4. Weitere Infos: [verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de](http://verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de)

## Objektbilder



Luftbild 1



Blick von Süden



Blick von Südosten



Außenansicht



Eingangsbereich



Außenansicht Hof



Wohnzimmer



Kachelofen



Essbereich



Küche



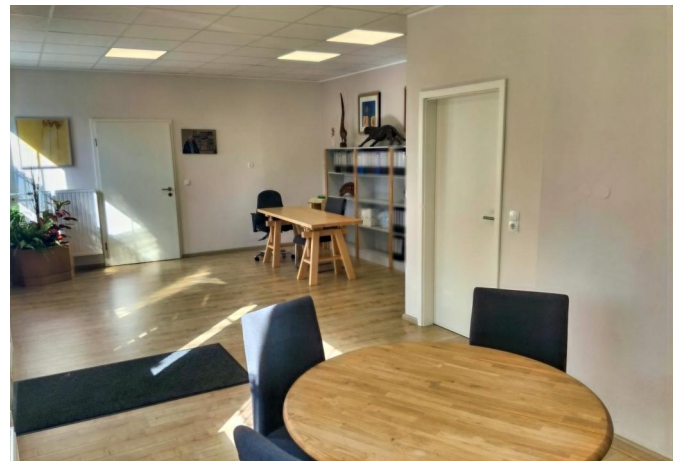
Flur



Essbereich



Wohnzimmer



Besprechungsraum



Büro 1



Halle 1



Besprechungsraum

## Energiepass

Gültig bis 20.10.2034

Stromwert 8,10

Wärmewert 88,50

Jahrgang 2014

Mit Warmwasser Ja

Primär Energieträger Pellets

Energieausweistyp Verbrauchsausweis

Baujahr lt. Energieausweis 1955

Ausstellungsdatum 21.10.2024

## Beschreibung Lage



Niedersfeld ist ein Ortsteil von Winterberg im schönen Hochsauerlandkreis. Auch als „Wasserdorf am Ursprung der Ruhr“ bezeichnet, hat der Ort nicht nur landschaftlich viel zu bieten. Touristisch interessant durch Mountainbike- und Wanderrouten, tolle Gastronomie und den Hillebachsee, gepflegte Unterkünfte und Kneippanlagen. Hier gibt es natürlich auch in erster Linie Möglichkeiten, Wintersport zu betreiben. Einzelhandel, Dienstleistung, Handwerk, ein reges Vereinsleben und eine tolle Dorfgemeinschaft machen den Ort so wunderbar lebens- und liebenswert. Es gibt einen Kindergarten und eine Grundschule in Niedersfeld, weiterführende Schulen dann im benachbarten Winterberg oder Olsberg. Die Bushaltestelle ist in unmittelbarer Nähe zum Grundstück.

Ihr Ansprechpartner

**Norbert Salmen**

Telefon: 02919 9860

E-Mail: [meschede@immo.lbs-nw.de](mailto:meschede@immo.lbs-nw.de)

