

WINTERBERG - DUITSLAND

Feldstraße 15

€ 639.500,- K.K.



FOQUS



MAKELAARDIJ
IMMOBILIEN

Feldstraße 15

KENMERKEN

Deze reeks karakteristieken maakt dit huis uniek



Woonoppervlakte

Wohnfläche

210 m²



Kamers

Zimmer

16



Bouwjaar

Baujahr

1927



Perceeloppervlakte

Grundstücksfläche

292 m²



Slaapkamers

Schlafzimmer

6



Energie label

Energieeffizienzklasse

H





Bouwjaar:	1927
Soort:	villa
Kamers:	16
Slaapkamers:	6
Inhoud:	600 m ³
Woonoppervlakte:	210 m ²
Perceeloppervlakte:	292 m ²
Overige inpandige ruimte:	-
Gebouwgebonden buitenruimte:	-
Garage:	geen garage
Parkeerfaciliteiten:	op eigen terrein
Verwarming	c.v.-ketel
Energielabel	H



Baujahr:	1927
Wohnungstyp:	villa
Zimmer:	16
Schlafzimmer:	6
Umbauter Raum:	600 m ³
Wohnfläche:	210 m ²
Grundstücksfläche:	292 m ²
Andere Innenräume	-
Gebäudebezogene Freiflächen:	-
Garage:	keine Garage
Stellplatz:	eigenem Grundstück
Heizungsart:	Öl-Heizung
Energieausweis:	H



BESCHRIJVING

Feldstraße 15

Woonhuis met drie zelfstandige wooneenheden op centrale locatie in Winterberg

Aan de Feldstraße 15 in Winterberg staat dit zelfstandige woonhuis met drie afzonderlijke wooneenheden, een woonoppervlakte van circa 210 m² en een praktische indeling over meerdere woonlagen. De woning is jarenlang gebruikt als Ferienhaus en biedt een interessante basis voor kopers die op zoek zijn naar een eigen appartement in Winterberg, met daarnaast de mogelijkheid om de overige wooneenheden te verhuren.

Het oorspronkelijke bouwjaar is 1927. In 1972 en 1974 hebben er verbouwingen/aanbouw plaatsgevonden. De drie wooneenheden zijn in de periode 2012 tot 2017 gemoderniseerd. Iedere woonlaag beschikt over een eigen woonkamer, keuken, twee slaapkamers en badkamer. Daarmee is het huis praktisch ingericht voor gebruik door meerdere partijen, families, groepen of gasten.

Indeling

Op de begane grond bevindt zich een zelfstandige wooneenheid met een woonkamer, keuken, twee slaapkamers, badkamer en hal.

De eerste verdieping is op vergelijkbare wijze ingedeeld en beschikt eveneens over een woonkamer, keuken, twee slaapkamers en badkamer.

De tweede verdieping biedt opnieuw een eigen woonlaag met woonkamer, keuken, twee slaapkamers en badkamer. In totaal beschikt het object daarmee over zes slaapkamers, drie badkamers, drie keukens en meerdere leefruimtes.

De appartementen zijn verzorgd, functioneel en grotendeels gemeubileerd ingericht. De keukens zijn compleet uitgevoerd en de badkamers zijn voorzien van onder andere een douche, toilet en wastafel.

Gebruik en verhuurmogelijkheden

De begane grond en eerste verdieping hebben een functie als vakantiewoning/verhuureenheid en zijn daardoor interessant voor recreatieve verhuur. De tweede verdieping biedt eveneens een zelfstandige woonruimte en is ideaal voor eigen gebruik.

Dit maakt het object bijzonder geschikt voor iemand die zelf een appartement in Winterberg wil hebben en tegelijkertijd de andere twee appartementen wil verhuren. Door de zelfstandige opzet van de woonlagen is het huis ook geschikt voor eigen gebruik met familie of vrienden, als beleggingsobject of als recreatief verhuurobject.



Voor de tweede verdieping geldt dat de exacte mogelijkheden voor recreatieve verhuur door koper zelf gecontroleerd dienen te worden bij de bevoegde instanties. Eventuele verhuur via platforms zoals Airbnb of vergelijkbare websites gebeurt voor rekening en risico van de eigenaar.

Kelder en parkeren

Naast de drie woonlagen beschikt het huis over een kelder met stookruimte en bergingen. Dit biedt praktische extra ruimte voor opslag en techniek. De woning wordt verwarmd via een oliegestookte cv-installatie van Viessmann en beschikt over energielabel H.

Aan de achterzijde is parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig. Naast de woning wordt momenteel nieuwbouw gerealiseerd. Het naastgelegen perceel behoort niet tot het object. De verkoop heeft uitsluitend betrekking op het huidige woonhuis met het bijbehorende eigen perceel, conform de actuele kadastrale situatie.

Ligging

De ligging in Winterberg is een belangrijk pluspunt. Winterberg is een van de bekendste vakantieplaatsen van het Sauerland en trekt het hele jaar door bezoekers. In de winter zijn de skipistes, rodelbanen en wintersportvoorzieningen populair, terwijl de omgeving in de zomer geliefd is bij wandelaars, mountainbikers en natuurliefhebbers.

Vanuit de Feldstraße zijn het centrum, restaurants, winkels en recreatieve voorzieningen goed bereikbaar, terwijl de woning zelf in een rustige woonomgeving ligt.

Nieuwsgierig geworden?

Bel of mail ons voor het maken van een afspraak voor een bezichtiging. Wist je dat wij niet alleen woningen aan- en verkopen in Duitsland, maar je ook kunnen begeleiden bij de financiering en emigratie naar Duitsland? Alles onder één dak.

Belangrijke informatie

De makelaarskosten zijn voor rekening van de koper en bedragen 2,38% incl. btw.

In Duitsland is de koop van onroerend goed pas rechtsgeldig na ondertekening van de notariële akte. Mondelinge toezeggingen of afspraken gelden niet als bindende koopovereenkomst. Om serieuze interesse vast te leggen, werken wij met een Kaufabsichtserklärung.

Het kopen van een woning is een belangrijke financiële beslissing, zeker wanneer het gaat om een aankoop in Duitsland. Daarom is het belangrijk om goed geïnformeerd te zijn. Wij werken samen met het Euregio Finanz Center. Zij kunnen je alles vertellen over kopen, financieren en wonen in Duitsland. Alle adviseurs spreken Nederlands en Duits.



BESCHREIBUNG

Feldstraße 15

Wohnhaus mit drei eigenständigen Wohneinheiten in zentraler Lage von Winterberg

In der Feldstraße 15 in Winterberg befindet sich dieses eigenständige Wohnhaus mit drei separaten Wohneinheiten, einer Wohnfläche von ca. 210 m² und einer praktischen Aufteilung über mehrere Wohnebenen. Die Immobilie wurde über viele Jahre als Ferienhaus genutzt und bietet eine interessante Grundlage für Käufer, die ein eigenes Appartement in Winterberg suchen und gleichzeitig die weiteren Wohneinheiten vermieten möchten.

Das ursprüngliche Baujahr ist 1927. In den Jahren 1972 und 1974 wurden Umbauten beziehungsweise Anbauten vorgenommen. Die drei Wohneinheiten wurden im Zeitraum von 2012 bis 2017 modernisiert. Jede Wohnebene verfügt über ein eigenes Wohnzimmer, eine Küche, zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer. Dadurch ist das Haus praktisch für die Nutzung durch mehrere Parteien, Familien, Gruppen oder Gäste aufgeteilt.

Aufteilung

Im Erdgeschoss befindet sich eine eigenständige Wohneinheit mit Wohnzimmer, Küche, zwei Schlafzimmern, Badezimmer und Flur.

Das erste Obergeschoss ist ähnlich geschnitten und verfügt ebenfalls über ein Wohnzimmer, eine Küche, zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer.

Das zweite Obergeschoss bietet erneut eine eigene Wohnebene mit Wohnzimmer, Küche, zwei Schlafzimmern und Badezimmer. Insgesamt verfügt das Objekt damit über sechs Schlafzimmer, drei Badezimmer, drei Küchen und mehrere Wohnbereiche.

Die Wohnungen sind gepflegt, funktional und überwiegend möbliert eingerichtet. Die Küchen sind vollständig ausgestattet und die Badezimmer verfügen unter anderem über Dusche, WC und Waschbecken.

Nutzung und Vermietungsmöglichkeiten

Das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss haben eine Funktion als Ferienwohnung beziehungsweise Vermietungseinheit und sind dadurch interessant für die touristische Vermietung. Das zweite Obergeschoss bietet ebenfalls eine eigenständige Wohneinheit und eignet sich ideal zur Eigennutzung.

Damit ist das Objekt besonders geeignet für jemanden, der selbst ein Appartement in Winterberg nutzen und gleichzeitig die beiden anderen Appartements vermieten möchte. Durch die eigenständige Aufteilung der Wohnebenen eignet sich das Haus auch zur Eigennutzung mit Familie oder Freunden, als Kapitalanlage oder als Ferienimmobilie.



Für das zweite Obergeschoss gilt, dass die genauen Möglichkeiten der touristischen Vermietung vom Käufer eigenständig bei den zuständigen Behörden geprüft werden müssen. Eine mögliche Vermietung über Plattformen wie Airbnb oder vergleichbare Anbieter erfolgt auf Rechnung und Risiko des Eigentümers.

Keller und Parken

Neben den drei Wohnebenen verfügt das Haus über einen Keller mit Heizungsraum und Abstellräumen. Dies bietet praktische zusätzliche Fläche für Lagerung und Technik. Die Immobilie wird über eine Öl-Zentralheizung von Viessmann beheizt und verfügt über die Energieklasse H.

An der Rückseite befindet sich eine Parkmöglichkeit auf eigenem Grundstück. Neben der Immobilie wird derzeit ein Neubau realisiert. Das angrenzende Grundstück gehört nicht zum Objekt. Der Verkauf bezieht sich ausschließlich auf das heutige Wohnhaus mit dem dazugehörigen eigenen Grundstück gemäß aktueller katastermäßiger Situation.

Lage

Die Lage in Winterberg ist ein wesentlicher Vorteil. Winterberg zählt zu den bekanntesten Ferienorten im Sauerland und zieht das ganze Jahr über Besucher an. Im Winter sind die Skipisten, Rodelbahnen und Wintersportmöglichkeiten besonders beliebt, während die Umgebung im Sommer bei Wanderern, Mountainbikern und Naturliebhabern gefragt ist.

Von der Feldstraße aus sind das Zentrum, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote gut erreichbar, während sich die Immobilie selbst in einer ruhigen Wohnlage befindet.

Neugierig geworden?

Rufen Sie uns an oder schreiben Sie uns, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wussten Sie, dass wir Sie nicht nur beim Kauf und Verkauf von Immobilien in Deutschland begleiten, sondern auch bei der Finanzierung und beim Auswandern nach Deutschland unterstützen können? Alles unter einem Dach.

Wichtige Informationen

Die Maklerkosten sind vom Käufer zu tragen und betragen 2,38% inkl. MwSt.

In Deutschland ist der Kauf einer Immobilie erst nach Unterzeichnung der notariellen Urkunde rechtswirksam. Mündliche Zusagen oder Absprachen gelten nicht als verbindlicher Kaufvertrag. Um ernsthaftes Kaufinteresse festzuhalten, arbeiten wir mit einer Kaufabsichtserklärung.

Der Kauf einer Immobilie ist eine wichtige finanzielle Entscheidung, insbesondere wenn es um den Kauf einer Immobilie in Deutschland geht. Deshalb ist es wichtig, gut informiert zu sein. Wir arbeiten mit dem Euregio Finanz Center zusammen. Dort erhalten Sie umfassende Informationen zum Kaufen, Finanzieren









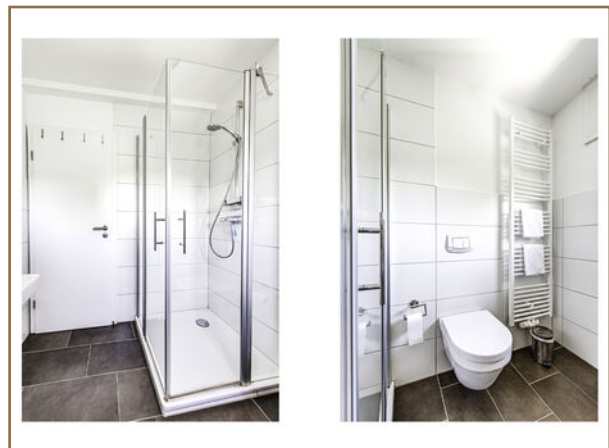


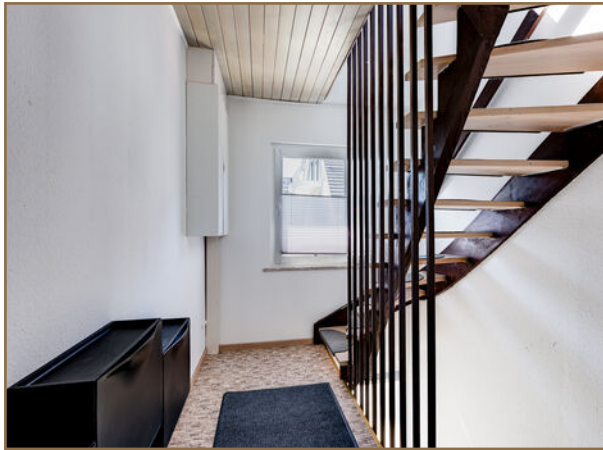




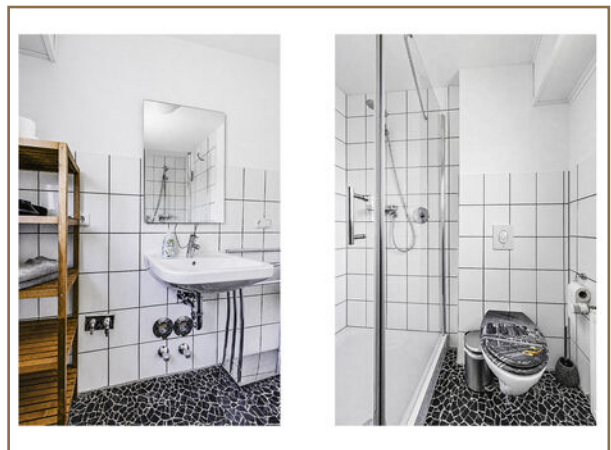






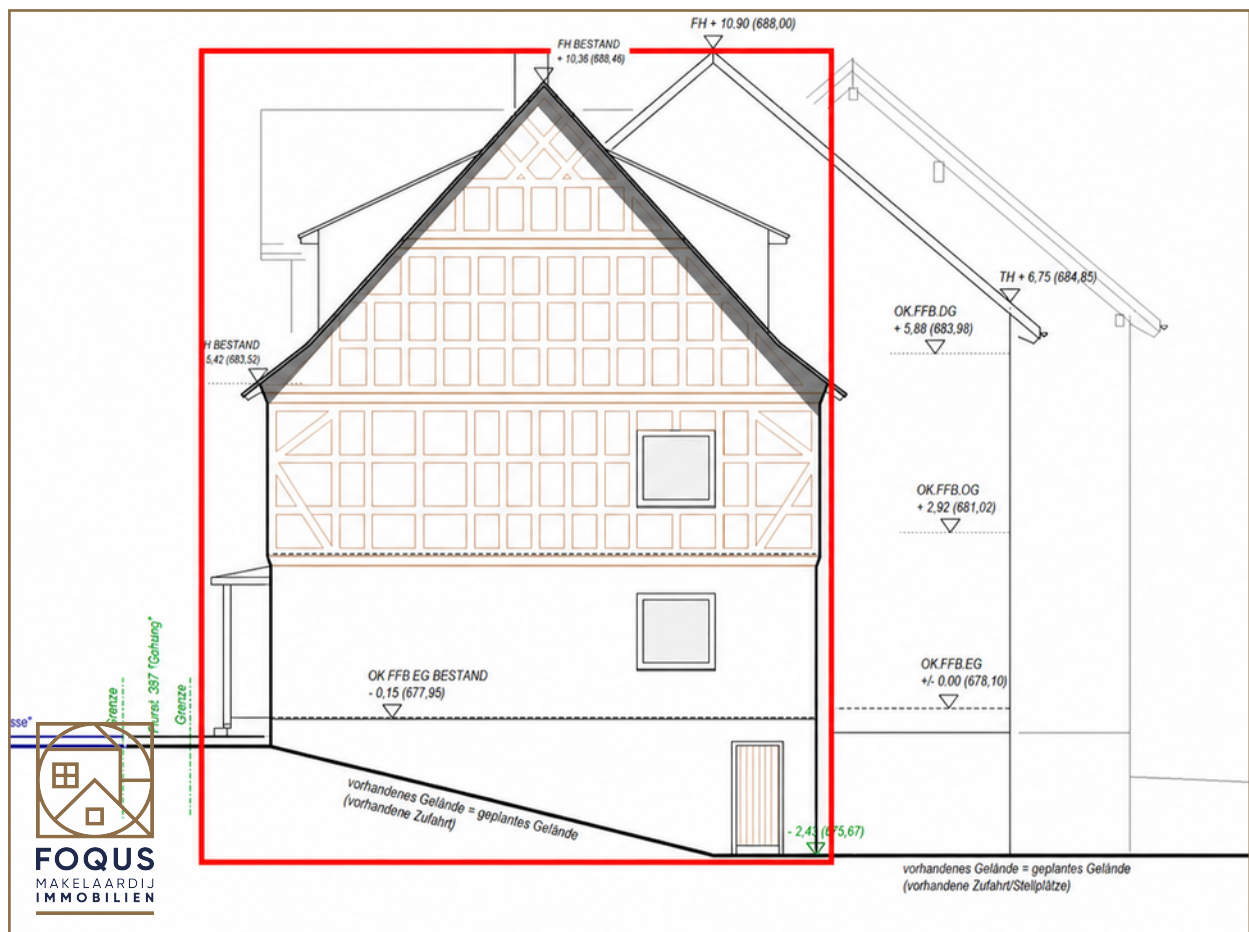












PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE

Feldstraße 15 - Winterberg, Duitsland
Erdgeschoss



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE



PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE

Feldstraße 15 - Winterberg, Duitsland
Erster Stock

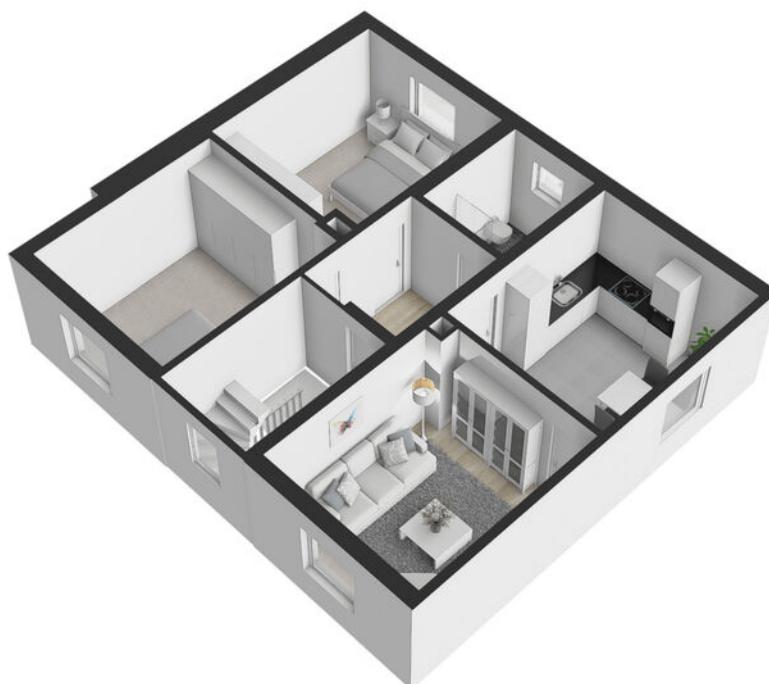


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE



PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE

Feldstraße 15 - Winterberg, Duitsland
Dachgeschoss



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl



PLATTEGRONDEN

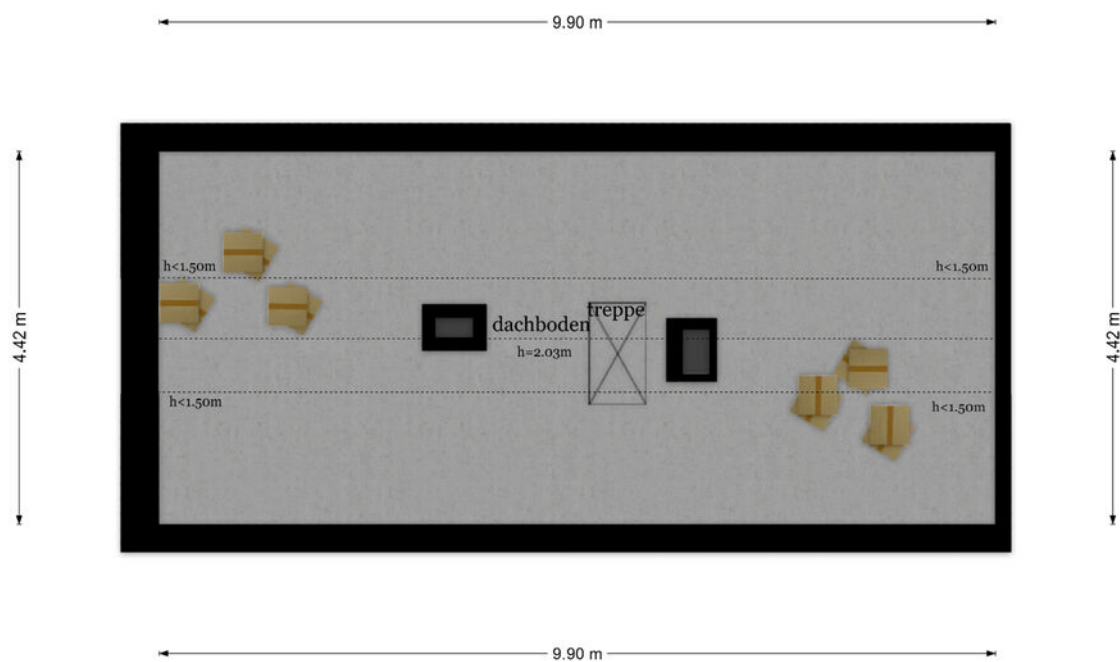
GRUNDRISSE



PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE

Feldstraße 15 - Winterberg, Duitsland
Dachboden

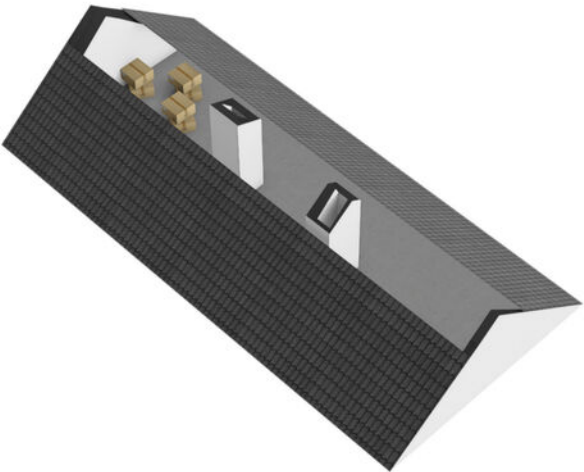
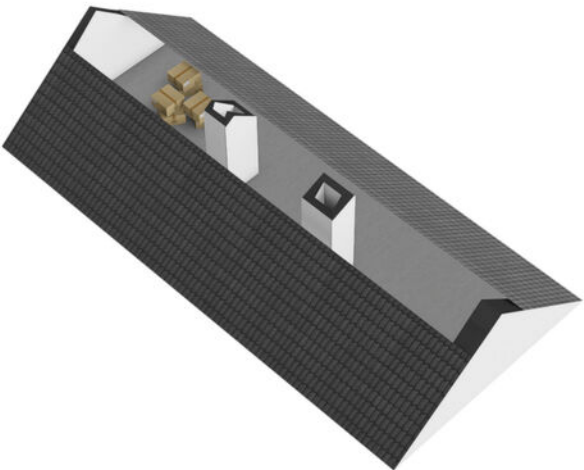


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



PLATTEGRONDEN

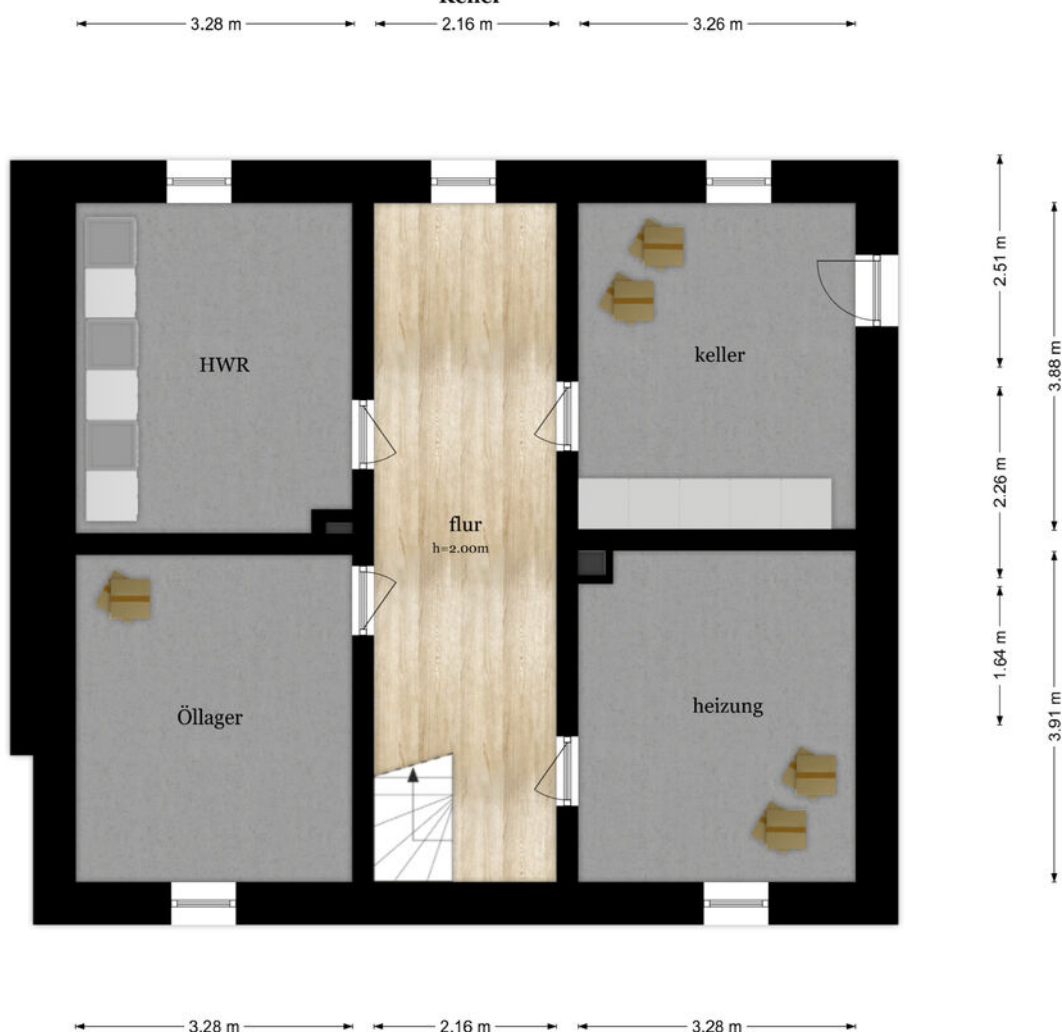
GRUNDRISSE



PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE

Feldstraße 15 - Winterberg, Duitsland
Keller

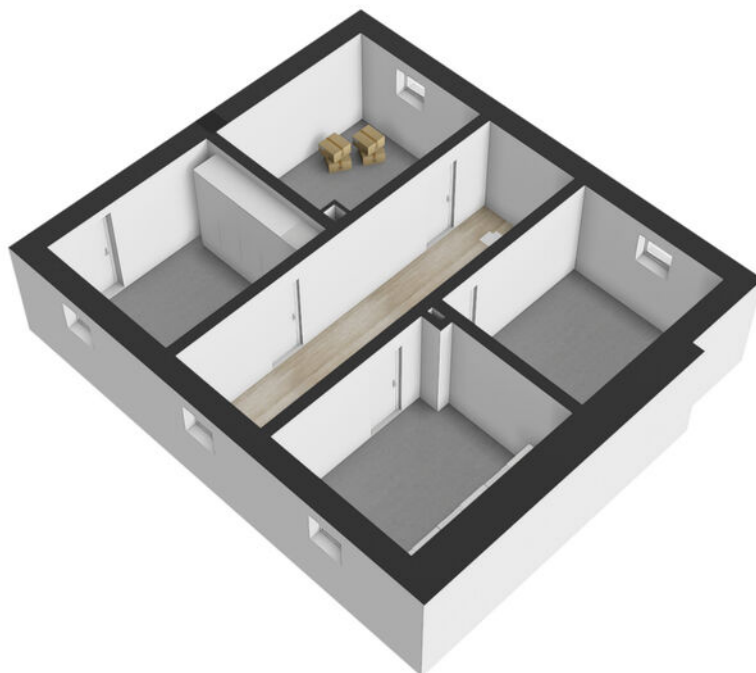


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE



PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE

Feldstraße 15 - Winterberg, Duitsland
Garten

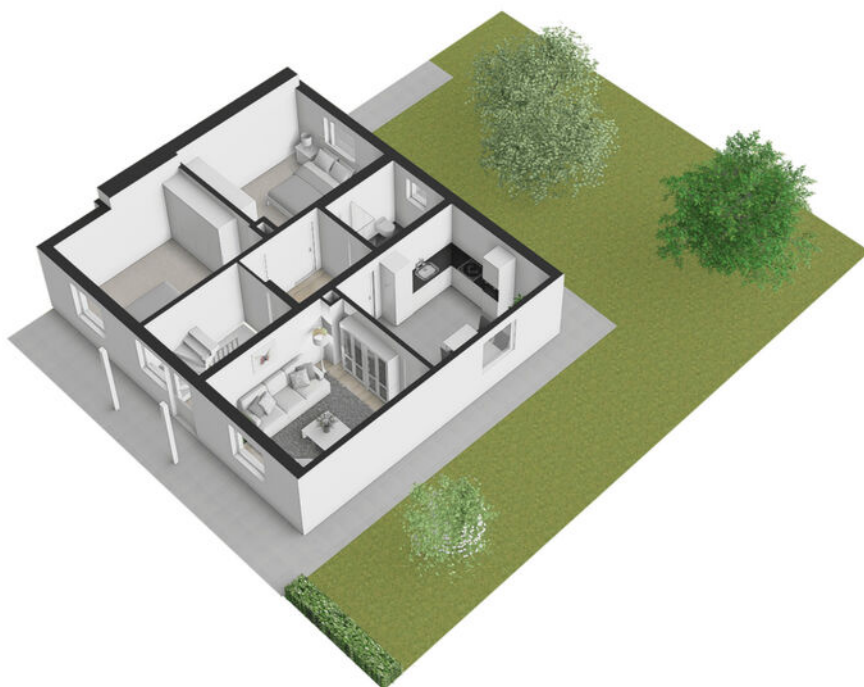


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE



KADASTRALE KAART

LIEGENSCHAFTSKARTE



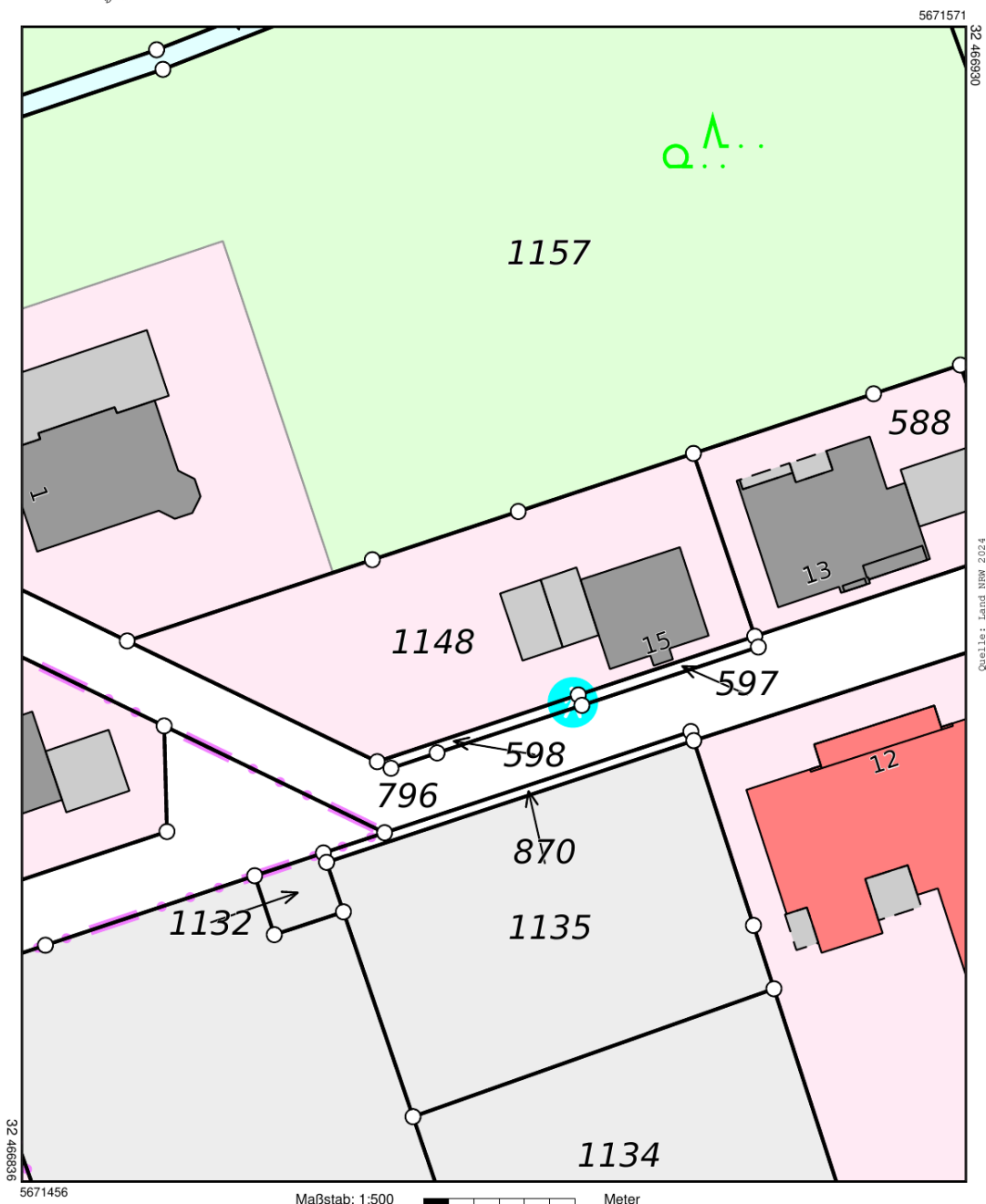
Liegenschaftskarte

Erstellt: 11.12.2024

Maßstab: 1:500

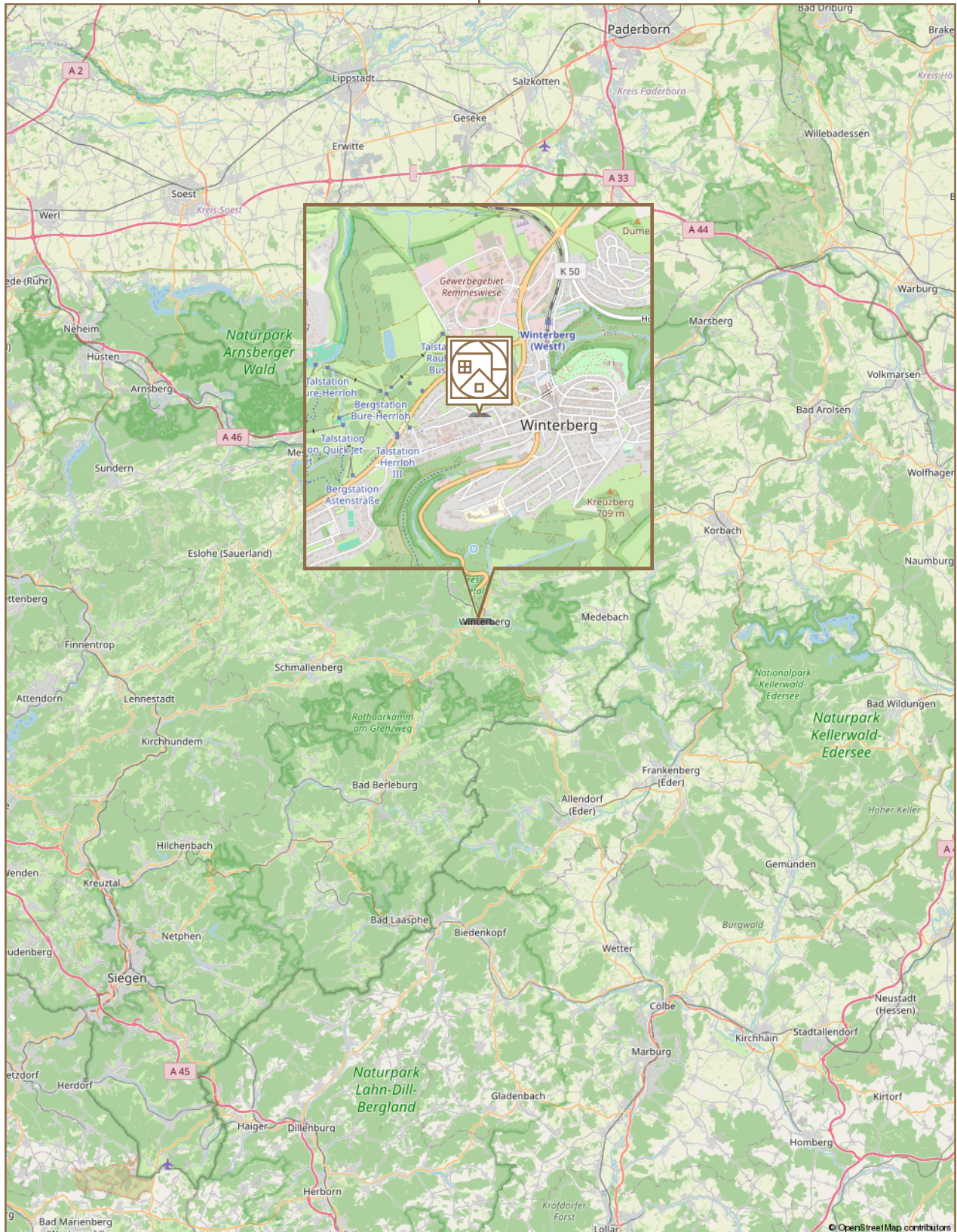
Flurstück: 1148
Flur: 25
Gemarkung: Winterberg

Gemeinde: Winterberg
Kreis: Hochsauerlandkreis
Bundesland: Nordrhein-Westfalen



LOCATIE OP KAART

KARTE LOCATION



KOOPPROCES

KAUFVORGANG



WIE ZIJN WIJ

WERR SIND WIR

 **Welkom bij Foqus Makelaardij, jouw vertrouwde partner voor kopen en wonen in Duitsland. Gevestigd in het prachtige Twente, zijn wij een onafhankelijk makelaarskantoor dat zich onderscheidt door onze specialistische kennis en een uitgebreid netwerk, zowel lokaal als in Duitsland. Onze expertise in de Duitse vastgoedmarkt stelt ons in staat om jou op een persoonlijke en professionele manier te begeleiden bij al je vastgoedbehoeften over de grens.**

Bij Foqus Makelaardij geloven we in de kracht van persoonlijke aandacht en betrokkenheid. Wij hanteren een werkwijze die gebaseerd is op duidelijke communicatie en transparantie. Onze korte communicatielijnen zorgen ervoor dat je altijd direct contact hebt met je makelaar, zodat we snel en efficiënt kunnen inspelen op jouw wensen en vragen.

Ons doel is om duurzame relaties op te bouwen die verder gaan dan de aankoop of verkoop van je woning. Bij ons stopt het contact niet na de transactie. We zijn er voor jou, met een kop koffie en een luisterend oor, voor al je vragen en zaken die na afloop nog naar voren komen en aandacht nodig hebben.

Met Foqus Makelaardij kies je voor een persoonlijke en deskundige benadering in de dynamische wereld van vastgoed. Of je nu een woning zoekt, wilt verkopen, of interesse hebt in de Duitse markt, wij staan klaar om je te begeleiden met onze diepgaande kennis en jarenlange ervaring. Kom gerust langs op ons kantoor in Twente of neem contact met ons op voor een vrijblijvend gesprek. Bij Foqus Makelaardij ben je altijd welkom.

FOQUS



MAKELAARDIJ
IMMOBILIEN

 **Willkommen bei Foqus Immobilien, deinem vertrauenswürdigen Partner in der Welt der Immobilien. Mit Sitz im wunderschönen Twente sind wir ein unabhängiges Maklerbüro, das sich durch unser spezialisiertes Wissen und ein umfangreiches Netzwerk sowohl lokal als auch in Deutschland auszeichnet. Unsere Expertise auf dem deutschen Immobilienmarkt ermöglicht es uns, dich auf eine persönliche und professionelle Weise bei all deinen Immobilienbedürfnissen jenseits der Grenze zu begleiten.**

Bei Foqus Immobilien glauben wir an die Kraft persönlicher Aufmerksamkeit und Engagement. Unsere Arbeitsweise basiert auf klarer Kommunikation und Transparenz. Unsere kurzen Kommunikationswege sorgen dafür, dass du immer direkten Kontakt zu deinem Makler hast, sodass wir schnell und effizient auf deine Wünsche und Fragen eingehen können.

Unser Ziel ist es, dauerhafte Beziehungen aufzubauen, die über den Kauf oder Verkauf deiner Immobilie hinausgehen. Bei uns endet der Kontakt nicht nach der Transaktion. Wir sind für dich da, mit einer Tasse Kaffee und einem offenen Ohr, für alle deine Fragen und Angelegenheiten, die nach Abschluss noch auftauchen und Aufmerksamkeit benötigen.

Mit Foqus Immobilien wählst du einen persönlichen und fachkundigen Ansatz in der dynamischen Welt der Immobilien. Ob du ein Haus suchst, verkaufen möchtest oder Interesse am deutschen Markt hast, wir stehen bereit, dich mit unserem fundierten Wissen und jahrelanger Erfahrung zu begleiten. Komm gerne in unserem Büro in Twente vorbei oder nimm Kontakt mit uns auf für ein unverbindliches Gespräch. Bei Foqus Immobilien bist du immer willkommen.



MAAK KENNIS MET FOQUS

FOQUS IMMOBILIEN



Daisy de Bruijn
Makelaar
Immobilien Makler



Margot Scharenborg
Office Manager
Office Managerin.

 Ik ben Daisy, eigenaar en makelaar bij Foqus Makelaardij. Met persoonlijke aandacht en een informele aanpak begeleid ik mijn klanten bij het kopen of verkopen van hun woning, zowel in Nederland als in Duitsland. Voor mij staat helderheid en vertrouwen voorop. Samen zorgen we ervoor dat jouw woonwensen werkelijkheid worden. Ik kijk ernaar uit om je te ontmoeten!

 Ich bin Daisy, Eigentümerin und Maklerin bei Foqus Immobilien. Mit persönlicher Aufmerksamkeit und einem informellen Ansatz begleite ich meine Kunden beim Kauf oder Verkauf ihrer Immobilie, sowohl in den Niederlanden als auch in Deutschland. Für mich stehen Klarheit und Vertrauen an erster Stelle. Gemeinsam sorgen wir dafür, dass Ihre Wohnträume Wirklichkeit werden. Ich freue mich darauf, Sie kennenzulernen!

 Mijn naam is Margot en ik ben werkzaam als Office Manager bij Foqus Makelaardij. De dynamiek en afwisseling binnen de vastgoedwereld spraken mij direct aan. Na het eerste kennismakingsgesprek met Daisy voelde ik meteen dat dit de juiste plek voor mij was.

Binnen mijn functie ben ik verantwoordelijk voor het onderhouden van contact tussen kopers en verkopers, het actualiseren van het woningaanbod op onze website foqus.nl, Funda en diverse Duitse verkoopportalen. Daarnaast verzorg ik administratieve werkzaamheden en beheer ik de agenda's van onze makelaars.

Wanneer je contact opneemt met ons kantoor, is de kans groot dat je mij aan de telefoon krijgt. Graag tot horens!

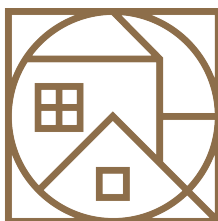
 Margot, Office Managerin.
Ich bin Margot und unterstütze das Team von Foqus Makelaardij als kaufmännische Mitarbeiterin im Innendienst. Die Vielseitigkeit und das Tempo der Immobilienbranche haben mich sofort begeistert. Schon nach dem ersten Gespräch mit Daisy wusste ich: Das ist der richtige Platz für mich.

Ich koordine die Kommunikation zwischen Käufern und Verkäufern, pflege unsere Immobilienangebote auf foqus.nl, Funda und deutschen Portalen, übernehme organisatorische Aufgaben und behalte die Terminkalender unserer Makler im Blick.

Rufen Sie bei uns an? Dann hören Sie wahrscheinlich mich zuerst.
Bis bald!



FOQUS



**MAKELAARDIJ
IMMOBILIEN**

Contact

Tubantiasingel 89
7514 AB Enschede

+31 (0)53 209 3000
info@foqus.nl

www.foqus.nl

Deze presentatie is met zorg samengesteld, ondanks dat kunnen er geen rechten worden ontleend aan eventueel foutief opgegeven afmetingen, oppervlakten of overige data. De gegevens hebben uitsluitend een indicatief en informatief karakter. Koper wordt uiteraard in de gelegenheid gesteld eventueel zelf nader onderzoek te laten uitvoeren.

Diese Präsentation wurde mit Sorgfalt zusammengestellt, dennoch können aus falsch angegebenen Maßen, Flächen oder sonstigen Daten keine Rechte abgeleitet werden. Die Daten sind nur indikativ und informativ. Dem Käufer wird selbstverständlich die Möglichkeit gegeben, bei Bedarf weitere Nachforschungen anzustellen.