CITYHOUSE: Ferienimmobilie charmantes 3 Familienhaus in der Nähe von Willingen in 2001 saniert



34508 Willingen (Upland) / Eimelrod

Details

externe Objnr	1028550039
Objektart	Haus
Objekttyp	Mehrfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Kaufpreis	299.000 €
Provision	3,57 % des Kaufpreises
Wohnfläche	273 m^2
Anzahl Zimmer	12
Grundstücksgröße	385 m^2
Vermietbare Fläche	273 m^2

Ihr Ansprechpartner
Frau Kerstin Aust
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221-57080080 / 0178-2318114

E-Mail: kerstin.aust@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de

Baujahr lt. Energieausweis	1900	wesentlicher Energieträger	Öl
		Balkon	Ja

Beschreibung

Historischer Charme trifft attraktive Kapitalanlage – gepflegtes Dreifamilienhaus nahe Willingen! Anlageimmobilie, Ferienimmobilie oder für den Eigenbedarf.

Gepflegtes 3-Familienhaus mit zwei ab 01.12.2026 frei werdenden Wohneinheiten.

In einem ruhigen und beliebten Ferienort in unmittelbarer Nähe zu Willingen befindet sich dieses charmante Dreifamilienhaus, das historischen Charakter mit einer soliden Vermietung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten verbindet. Das Ursprungsbaujahr der Immobilie liegt um ca. 1900. Im Jahr 2001 wurde das Gebäude umfassend saniert und seither regelmäßig instand gehalten. Auch die Fassade wurde vor einigen Jahren erneuert, sodass sich das Haus heute in einem sehr gepflegten und ansprechenden Gesamtzustand präsentiert. Der historische Charakter der Immobilie wurde dabei bewahrt und verleiht dem Haus eine besondere Ausstrahlung. Die Gesamtwohnfläche von ca. 275 m^2 verteilt sich auf drei Wohneinheiten, die derzeit noch vollständig vermietet sind. Die beiden Wohnungen im Erdgeschoss und Dachgeschoss werden zum 01.12. frei. Die derzeitige Jahresnettokaltmiete aus allen drei Wohneinheiten beträgt insgesamt 16.080,00 €. Bezogen auf den Angebotspreis von 299.000,00 € entspricht dies einer Bruttomietrendite von rund 5,4 %. Mit dem Freiwerden der beiden Wohnungen eröffnet sich dem zukünftigen Eigentümer ein hohes Maß an Flexibilität.

Besonders attraktiv ist dabei die Erdgeschosswohnung, die über einen eigenen, separaten Hauseingang sowie einen direkten Zugang zum Garten verfügt. Dadurch bietet sie ein hohes Maß an Privatsphäre und einen besonderen Wohnwert. So besteht beispielsweise die Möglichkeit, die Erdgeschosswohnung selbst zu bewohnen und die übrigen Wohnflächen weiterhin zu vermieten. Ebenso kann die Wohnung neu vermietet oder als persönlicher Rückzugsort bzw. Zweitwohnsitz in der beliebten Ferienregion genutzt werden. Der direkte Gartenzugang erweitert die Nutzungsmöglichkeiten zusätzlich und macht die Wohnung insbesondere in den wärmeren Monaten besonders attraktiv.

Die Wohnungen im Obergeschoss und Dachgeschoss werden über einen separaten Hauseingang mit eigenem Treppenhaus erschlossen. Die durchdachte Aufteilung sorgt für eine klare Trennung der Wohneinheiten und schafft angenehme und unabhängige Wohnbedingungen für die einzelnen Nutzer. Zum Grundstück gehören außerdem drei Außenstellplätze sowie eine Garage, sodass insgesamt vier Stellmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

Die Immobilie befindet sich in einem idyllischen Ferienort in unmittelbarer Nähe zu Willingen, einer der bekanntesten Freizeit- und Tourismusregionen des Sauerlandes. Die reizvolle Umgebung mit weitläufigen Wäldern, zahlreichen Wander- und Radwegen, Wintersportmöglichkeiten und vielfältigen Freizeitangeboten macht die Region ganzjährig zu einem beliebten Wohn- und Erholungsstandort.

Ihr Ansprechpartner
Frau Kerstin Aust
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221-57080080 / 0178-2318114

E-Mail: kerstin.aust@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de

Ob als klassische Kapitalanlage, als Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder als langfristige Anlage mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial – dieses gepflegte Dreifamilienhaus bietet verschiedene Nutzungsmöglichkeiten und einen hohen Gestaltungsspielraum. Besonders die zum 01.12. frei werdende Erdgeschosswohnung mit eigenem Hauseingang und Gartenzugang macht das Angebot vielseitig und interessant. Zum Schutz der Privatsphäre der derzeitigen Mieter verzichten wir bewusst auf die Veröffentlichung von Innenaufnahmen der vermieteten Wohnungen und bitten hierfür um Ihr Verständnis. Ernsthafte Kaufinteressenten erhalten selbstverständlich im Rahmen einer persönlichen Besichtigung die Möglichkeit, sich einen umfassenden Eindruck von den Wohneinheiten und dem gepflegten Gesamtzustand der Immobilie zu verschaffen.

Weitere Bilder finden Sie auf unserer Internetseite:
www.cityhouse-immobilien.de

Besichtigungstermine sind jederzeit nach Absprache möglich!

Wir freuen uns auf Sie!

Ihr Cityhouse - Team

Lage

Die Immobilie befindet sich in Eimelrod, einem staatlich anerkannten Erholungsort der Gemeinde Willingen (Upland) im Landkreis Waldeck-Frankenberg. Eingebettet in die reizvolle Mittelgebirgslandschaft des Uplands vereint der Ort naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Lebens- und Freizeitqualität. Die gepflegte Umgebung, der dörfliche Charakter und die unmittelbare Nähe zu einem der beliebtesten Ferienorte Deutschlands machen Eimelrod sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger zu einem attraktiven Standort.

Die Verkehrsanbindung ist für einen ländlich geprägten Standort hervorragend. Über die nahegelegene Bundesstraße B 251 sind Willingen, Korbach, Brilon und die umliegenden Städte schnell erreichbar. Von dort bestehen gute Anschlüsse an das überregionale Straßennetz. Die Autobahnen A 44 (Dortmund – Kassel) sowie A 46 in Richtung Sauerland sind in angemessener Fahrzeit erreichbar und gewährleisten eine gute Anbindung an die Ballungsräume Nordrhein-Westfalens und Nordhessens.

Auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Standort gut erschlossen. Eimelrod ist über den regionalen Busverkehr an Willingen und Korbach angebunden. Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Willingen (Upland) und Usseln. Von dort bestehen regelmäßige Bahnverbindungen über die Uplandbahn unter anderem nach Brilon, Korbach und Marburg mit Anschluss an das überregionale Schienennetz. Zusätzlich verkehren in der Wintersaison zahlreiche Sonderzüge aus dem Ruhrgebiet direkt nach Willingen, was die touristische Bedeutung der Region eindrucksvoll unterstreicht.

Das Zentrum von Willingen ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Supermärkten, Ärzten, Apotheken, Banken, Restaurants, Cafés sowie Schulen und Kindergärten. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche Freizeit- und Sporteinrichtungen sowie ein vielfältiges Kultur- und Veranstaltungsprogramm.

Die Region zählt zu den beliebtesten Ganzjahresdestinationen Deutschlands. Wander- und Radwege, darunter der bekannte Uplandsteig, beginnen nahezu vor der Haustür. Im Winter locken moderne Skigebiete, Langlaufloipen und Rodelhänge zahlreiche Besucher an. Attraktionen wie der Skywalk Willingen, die Ettelsberg-Seilbahn, die Mühlenkopfschanze, der Bikepark Willingen und zahlreiche weitere Freizeitangebote sorgen ganzjährig für eine hohe touristische Nachfrage und unterstreichen die nachhaltige Attraktivität des Standortes.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur, hervorragender Verkehrsanbindung und der unmittelbaren Nähe zum touristischen Zentrum Willingen macht Eimelrod zu einem äußerst gefragten Wohn- und Investitionsstandort mit langfristig positiven Zukunftsperspektiven.

Ausstattung Beschreibung

3 Familienhaus, Baujahr ca. 1900, saniert in 2000 - 2026

- 3 Außenstellplätze vor dem Haus

- Garage zuzüglich Fahrradraum

- Heizungsraum mit Öltank 4500Liter

- Gemeinschaftsgarten

Wohnung EG mit eigenem Eingangsbereich, ca. 75 m^2, Wohnzimmer mit offener Küche, Zugang zum Garten, 2 Schlafzimmer, Abstellraum, Bad mit Wanne

Wohnung 1 OG, ca. 107 m^2, Wohn und Esszimmer, Wohnküche, 3 Schlafzimmer, Bad mit Wanne, Terrasse

Wohnung DG, ca. 93 m^2, Wohn- und Esszimmer, Küche, 2 Schlafzimmer, 1 Büro, Bad mit Wanne

---

Sanierungen 2000 - 2026

2026 Badezimmer im 1. Obergeschoss modernisiert
2024 Fassadensanierung mit neuem Putz, Fachwerkanstrich, Austausch eines Fensters
2020 Heizungsoptimierung (neue Pumpe, Leitungsdämmung, Thermostatventile)
2020 Gauben mit Schiefer verkleidet und Dachrinne erneuert
2020 Schlafzimmer im Erdgeschoss entkernt, getrocknet und neu isoliert
2020 Eingangstreppe mit Podest und Windfang erneuert
2018 Giebelseite saniert (Putz, Fachwerk und Fensteranstrich)
2017 Neue Satellitenanlage
2017 Terrasse abgedichtet und Dachrinne erneuert

Ihr Ansprechpartner
Frau Kerstin Aust
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221-57080080 / 0178-2318114

E-Mail: kerstin.aust@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de

2017 Elektroinstallation optimiert und neuer Stromzähler eingebaut
2001 Kernsanierung Fenster, Bäder, Leitungen, Dach, Heizung, Elektro, Türen, Fassade

Sonstige Angaben

Weitere Bilder und Informationen finden Sie auf unserer Website:

www.cityhouse-immobilien.de

Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin mit Ihnen, sprechen Sie uns hierzu gerne an.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum vorbehalten.Der Maklervertrag mit uns kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung, oder auch durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposees zustande. Der Courtagesatz liegt bei Kaufobjekten bei 3,57 % der notariell beurkundeten Kaufsumme, inkl. MwSt. Die Provision errechnet sich aus dem Kaufpreis zuzüglich etwaiger weiterer Leistungen des Käufers an den Verkäufer (wie etwa Übernahme von Grundbuchlasten, Ablöse für Einrichtungen, Veräußerung von Inventar etc.). Die nachträgliche Minderung des Kaufpreises berührt den Provisionsanspruch des Maklers nicht. Die Provision ist verdient und fällig bei Beurkundung des Kaufvertrages. Als Makler können wir auch für die Verkäuferseite provisionspflichtig tätig werden. Weitere Details entnehmen Sie bitte unseren Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB).

Widerrufsbelehrung

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln
Fax: 0221-57080089
Email: info@cityhouse-immobilien.de

mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung

über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Ende der Widerrufsbelehrung

Ihr Ansprechpartner
Frau Kerstin Aust
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221-57080080 / 0178-2318114

E-Mail: kerstin.aust@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de



Luftaufnahme



Seitenansicht



Rückseite zur Terrasse



3 Stellplätze vor dem Haus

Ihr Ansprechpartner
Frau Kerstin Aust
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221-57080080 / 0178-2318114

E-Mail: kerstin.aust@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de



Seitlicher Eingang und Garage

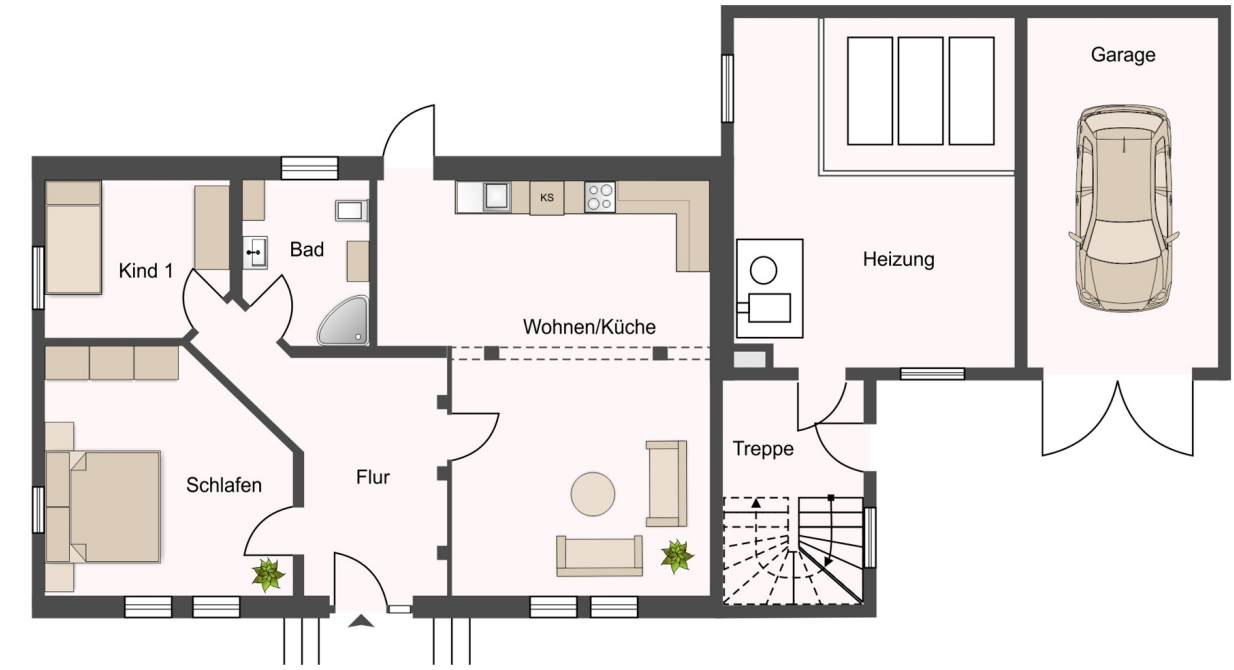


Rückseite

Ihr Ansprechpartner
Frau Kerstin Aust
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221-57080080 / 0178-2318114

E-Mail: kerstin.aust@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de

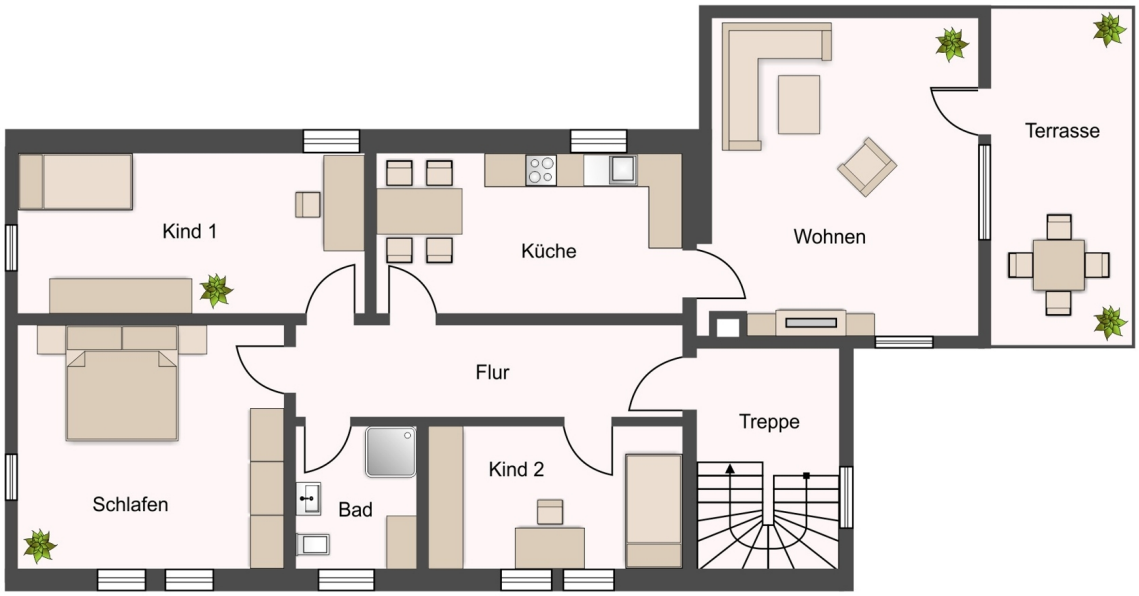


WE 1 EG mit Garage

Ihr Ansprechpartner
Frau Kerstin Aust
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221-57080080 / 0178-2318114

E-Mail: kerstin.aust@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de

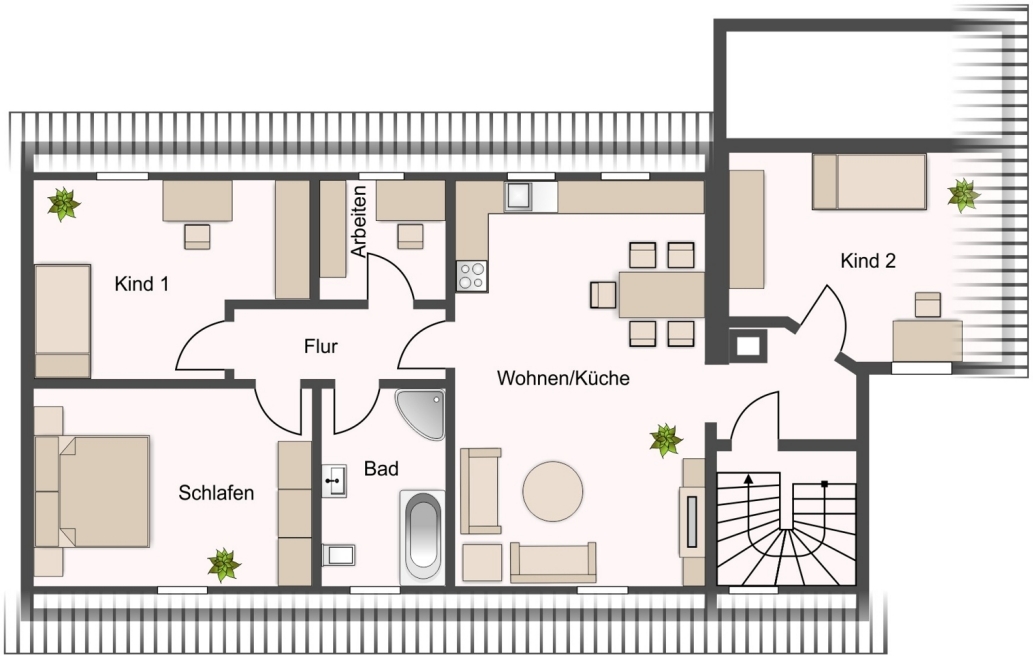


WE 2 OG mit Terrasse

Ihr Ansprechpartner
Frau Kerstin Aust
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221-57080080 / 0178-2318114

E-Mail: kerstin.aust@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de



WE 3 DG

Ihr Ansprechpartner
Frau Kerstin Aust
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221-57080080 / 0178-2318114

E-Mail: kerstin.aust@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de



Flyer Immobilie verkaufen für Exposé

Ihr Ansprechpartner
Frau Kerstin Aust
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221-57080080 / 0178-2318114

E-Mail: kerstin.aust@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de

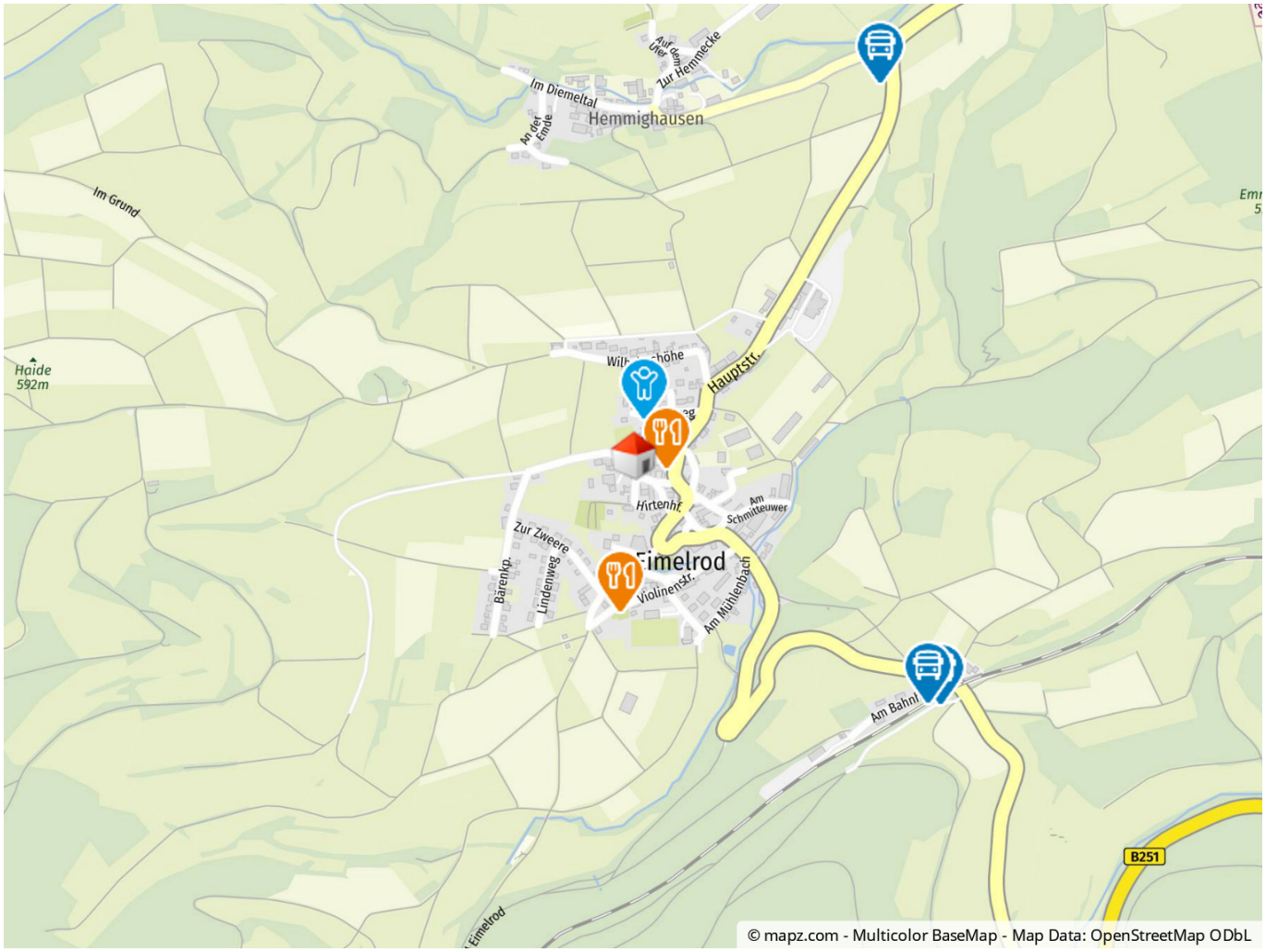


Auszeichnung-Capital 2025

Ihr Ansprechpartner
Frau Kerstin Aust
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221-57080080 / 0178-2318114

E-Mail: kerstin.aust@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de



Geolyzer Kartenausschnitt

Ihr Ansprechpartner
Frau Kerstin Aust
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221-57080080 / 0178-2318114

E-Mail: kerstin.aust@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de