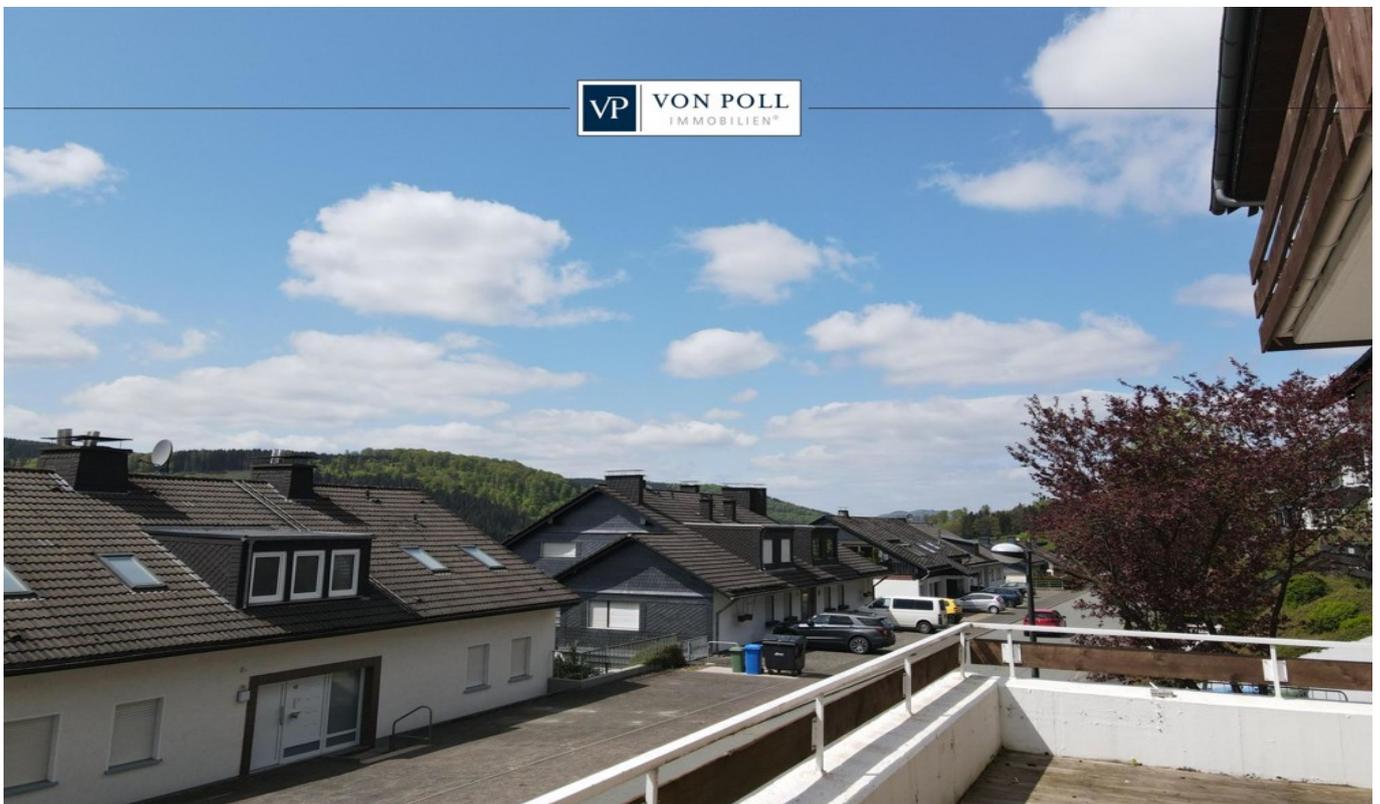


Winterberg / Niedersfeld – Niedersfeld

# Modernisierte Ferienwohnung mit Sonnenterrasse

Objektnummer: 22126023



KAUFPREIS: 185.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 81,9 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 22126023 - 59955 Winterberg / Niedersfeld – Niedersfeld

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 22126023 - 59955 Winterberg / Niedersfeld – Niedersfeld

## Auf einen Blick

Objektnummer	22126023	Kaufpreis	185.000 EUR
Wohnfläche	ca. 81,9 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	21.03.2024	Modernisierung / Sanierung	2022
Zimmer	2	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	1	Nutzfläche	ca. 5 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche
Baujahr	1978		
Stellplatz	2 x Carport		

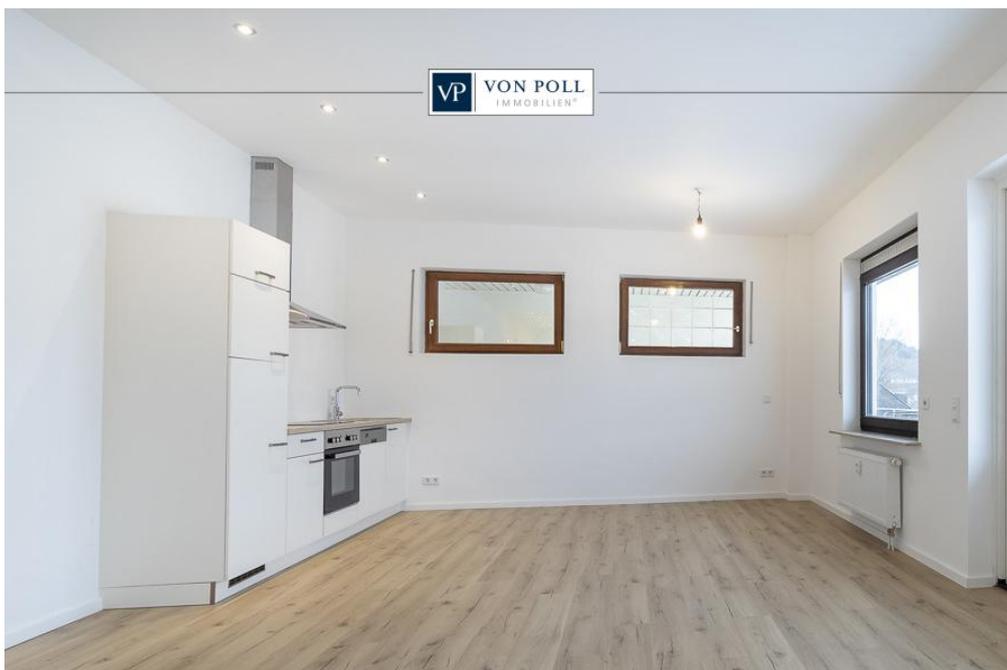
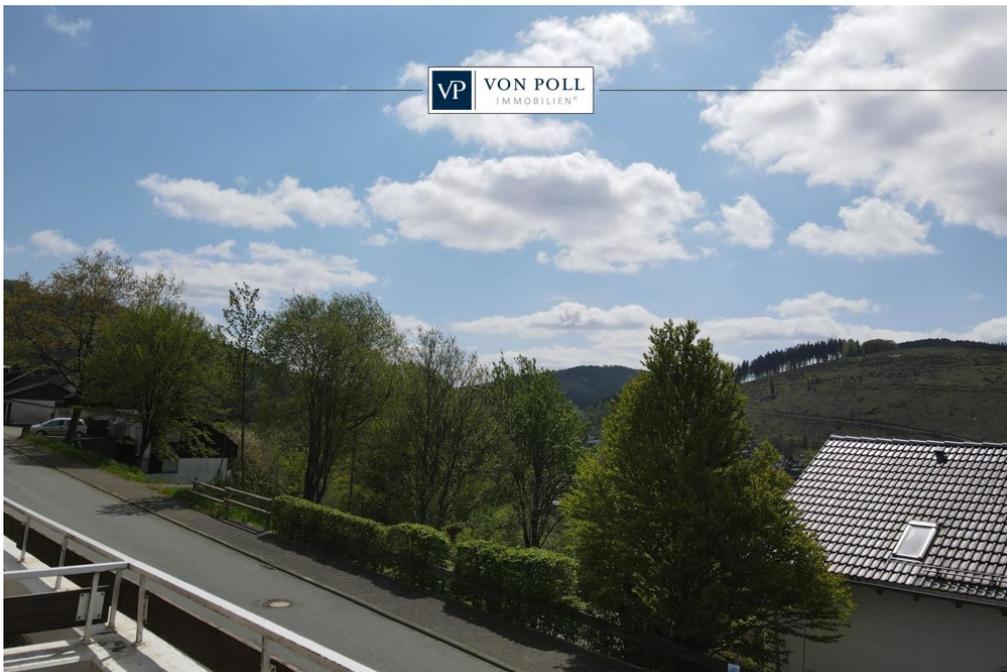
Objektnummer: 22126023 - 59955 Winterberg / Niedersfeld – Niedersfeld

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	98.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.12.2032	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 22126023 - 59955 Winterberg / Niedersfeld – Niedersfeld

## Die Immobilie



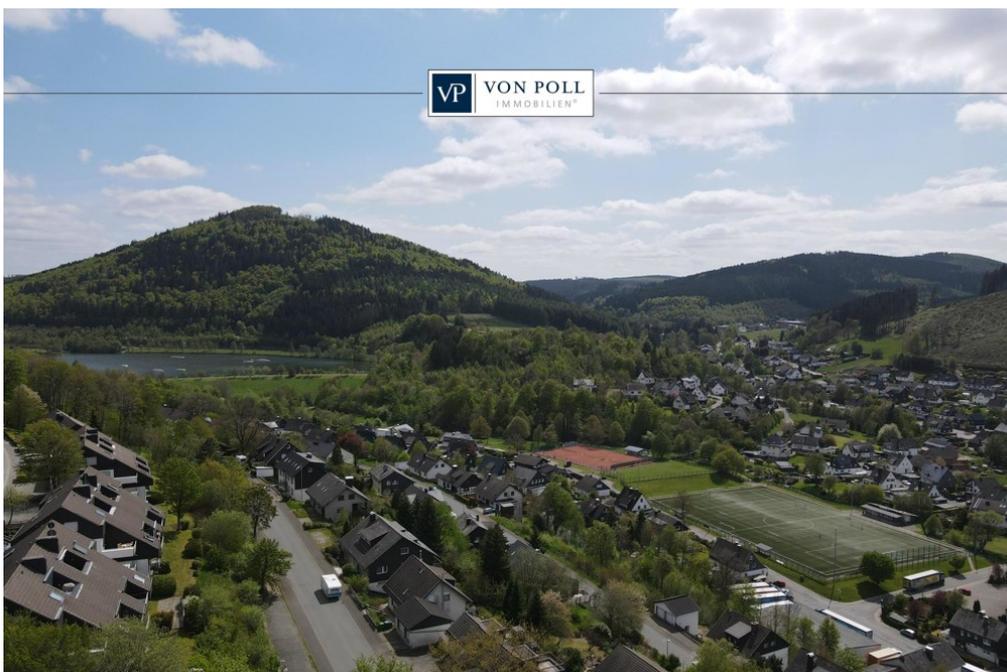
Objektnummer: 22126023 - 59955 Winterberg / Niedersfeld – Niedersfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 22126023 - 59955 Winterberg / Niedersfeld – Niedersfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 22126023 - 59955 Winterberg / Niedersfeld – Niedersfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 22126023 - 59955 Winterberg / Niedersfeld – Niedersfeld

## Die Immobilie

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](http://www.von-poll.com/winterberg)

**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**Objektnummer: 22126023 - 59955 Winterberg / Niedersfeld – Niedersfeld**

## Ein erster Eindruck

In ruhiger Ortslage von Niedersfeld erwartet Sie diese moderne und neu ausgestattete Eigentumswohnung. Durch umfangreichen Umbau- und Modernisierungsarbeiten entstehen aus einem ehemaligen Hotel derzeit 7 moderne Eigentumswohnungen. Nutzen Sie die Chance und werden Erstbesitzer dieser tollen Wohnung und somit Teil einer neuen Eigentümergemeinschaft. Über einen privaten Eingang gelangen Sie direkt in den Eingangsbereich Ihrer Wohnung und haben von hier direkten Zugang in das Duschbad und ein separates Gäste-WC. Über einen Flur erreichen Sie das Schlafzimmer sowie den großzügigen Wohn- / Essbereich, welcher bereits mit einer neuen Küchenzeile ausgestattet ist. Die großen Fenster sorgen hier nicht nur für viel Licht, sondern bieten auch einen wunderbaren Ausblick. Eine hier angrenzende Terrasse lädt mit ihrer Fläche von über 40 m<sup>2</sup> und der süd-westlichen Ausrichtung zum Sonnenbaden und verweilen ein. Das moderne und ebenfalls neue Duschbad ermöglicht eine angenehme Erfrischung sowie ein wohliges Aufwärmen in der Winterzeit. Für Ihre Habseligkeiten steht Ihnen ein separater Kellerraum zur Verfügung. Ein überdachter PKW-Stellplatz komplettiert die vollständige und traumhafte Ausstattung dieses tollen Angebotes.

Objektnummer: 22126023 - 59955 Winterberg / Niedersfeld – Niedersfeld

## Ausstattung und Details

- großzügige Sonnenterrasse mit tollem Ausblick
- neues, modernes und helles Badezimmer
- Einbauküche
- 2 überdachte PKW-Stellplätze
- Kellerraum

Objektnummer: 22126023 - 59955 Winterberg / Niedersfeld – Niedersfeld

## Alles zum Standort

Ob Frühjahr, Sommer, Herbst oder Winter – der staatlich anerkannten Luftkurort Niedersfeld erfrischt Sie von Kopf bis Fuß. Er lässt Sie den Alltag vergessen und entführt Sie in das endlose Grün des Lands der 1.000 Berge. Schöpfen Sie neue Energie. Wandern, kuren, sporten, entspannen und genießen Sie die Natur und eine Gastfreundschaft, die von Herzen kommt. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie den Hillebachsee mit Sportangeboten wie Inlineskaten, Baden und einer Wasserskianlage. Das Stadtzentrum von Winterberg mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten und Schulen ist in wenigen Autominuten erreichbar. Winterberg und seine Ortsteile sind ganzjährig für Feriengäste attraktiv. In den Wintermonaten ist die Region u.a. bekannt für ihr schönes Skigebiet und das Biathlonstadion, in den restlichen Jahreszeiten begeistern zahlreich Wander- und Radwege Gäste aus dem In- und Ausland. Entdecken Sie das Sauerland von der schönsten Seite beim: • Fahrradfahren auf den 37 Routen der Bike Arena Sauerland oder im Bike-Park • Nordic Walking • Golfen • Klettern • Reiten • Golfen • Gleitschirm fliegen • Tennis spielen • Angeln... • Skifahren • Snowboarden • Langlaufen ... Von Winterberg aus lässt sich durch diverse Bus- und Bahnlinien das weitere Sauerland, Willingen in Hessen, sowie Ruhrgebiet und Kassel schnell erreichen.

Objektnummer: 22126023 - 59955 Winterberg / Niedersfeld – Niedersfeld

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.12.2032. Endenergieverbrauch beträgt 98.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 22126023 - 59955 Winterberg / Niedersfeld – Niedersfeld

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Melanie Goeke & Thomas Bürmann

---

Hauptstraße 10 Winterberg  
E-Mail: [winterberg@von-poll.com](mailto:winterberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)