

Winterberg / Niedersfeld

## Zwei Einheiten vereint: Ferienwohnung mit Seeblick und flexiblem Nutzungspotenzial

*Objektnummer: 25126042*



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

**KAUFPREIS: 140.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 78 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

Objektnummer: 25126042 - 59955 Winterberg / Niedersfeld

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

Objektnummer: 25126042 - 59955 Winterberg / Niedersfeld

## Auf einen Blick

Objektnummer	25126042	Kaufpreis	140.000 EUR
Wohnfläche	ca. 78 m <sup>2</sup>	Wohnung	Ferienwohnung
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2024
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Einbauküche
Baujahr	1972		
Stellplatz	2 x Freiplatz		

Objektnummer: 25126042 - 59955 Winterberg / Niedersfeld

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Elektro	Endenergiebedarf	70.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	24.07.2027	Energie- Effizienzklasse	B
Befeuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1972

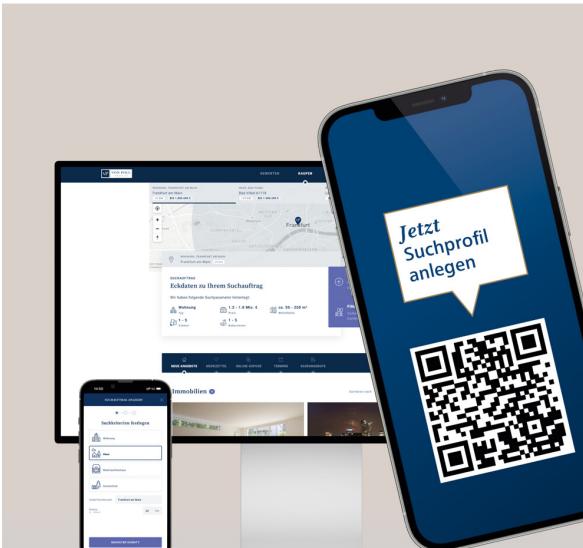
Objektnummer: 25126042 - 59955 Winterberg / Niedersfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25126042 - 59955 Winterberg / Niedersfeld

## Die Immobilie



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: 25126042 - 59955 Winterberg / Niedersfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25126042 - 59955 Winterberg / Niedersfeld

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

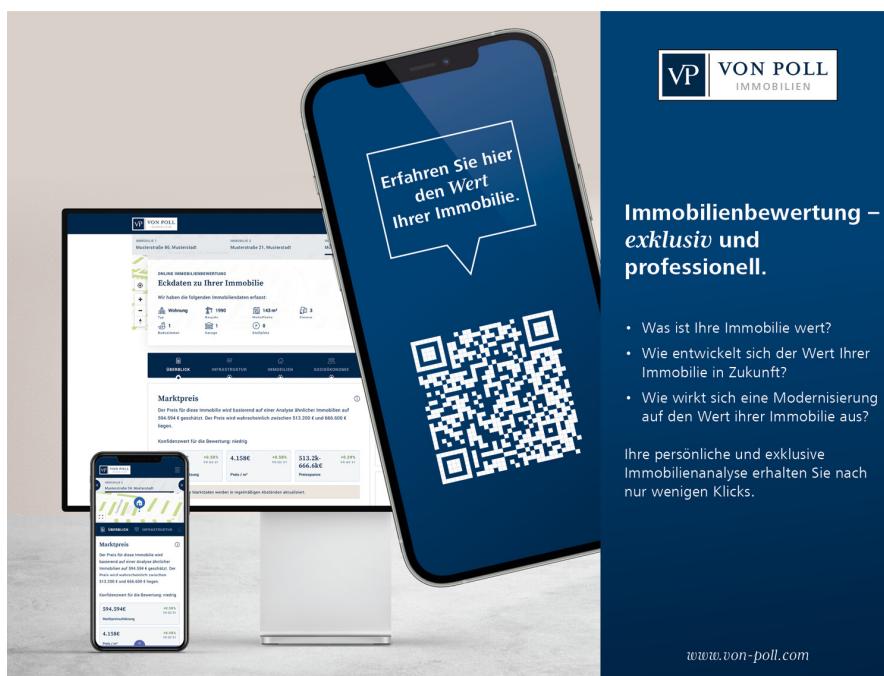


Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie  
einen Besichtigungstermin mit:

Lea Beule | ☎ 02981 - 92 97 26 0

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



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

**Objektnummer: 25126042 - 59955 Winterberg / Niedersfeld**

## Ein erster Eindruck

Diese gemütliche, ca. 78 m<sup>2</sup> große Ferienwohnung vereint Ruhe, Natur und Komfort zu einem besonderen Wohngefühl. Aus zwei Einheiten zusammengeführt, präsentiert sich die Wohnung heute als großzügiges, freundliches Zuhause - ideal für Erholungssuchende und Kapitalanleger.

Zwei gemütliche Schlafzimmer, ein weitläufiger Küchen- und Essbereich sowie ein harmonisches Wohnzimmer schaffen eine wohltuende Atmosphäre.

Die beiden gepflegten Duschbäder ergänzen das stimmige Gesamtbild.

Besonders reizvoll sind die beiden Terrassen, jeweils angrenzend mit praktischem Abstellraum - perfekt für entspannte Stunden im Freien, mit Blick ins Grüne und auf den nahen See.

Die Fassade und die Terrassen wurden 2024 komplett erneuert und verleihen der Immobilie ein frisches, sehr gepflegtes Erscheinungsbild.

Die Wohnung wird möbliert angeboten und ist sofort bereit für die persönliche Nutzung oder die lukrative Ferienvermietung, die hier ausdrücklich erlaubt ist.

Am Waldrand gelegen, in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1972, lässt sich hier Naturverbundenheit mit Komfort vereinen. Zwei Stellplätze direkt am Haus runden dieses attraktive Angebot ab - ein Ort zum Ankommen, Durchatmen und Genießen.

Direkt vor der Haustür befindet sich ein See mit einer Wasserski-Anlage sowie ein gemütliches Café, das zum Verweilen einlädt. Diese besondere Lage vereint Freizeitwert und Lebensqualität auf ideale Weise.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieses besonderen Hauses. Für weitere Informationen oder zur Terminvereinbarung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung - vielleicht wird diese Wohnung schon bald Ihr neues Zuhause oder Feriendomizil!

Objektnummer: 25126042 - 59955 Winterberg / Niedersfeld

## Ausstattung und Details

- Ruhige Lage
- Einbauküche
- Möblierung
- 2 Schlafzimmer
- 2 Duschen
- 2 separate Terrassen inkl. Abstellraum
- 2 PKW-Stellplätze
- gemeinschaftlich nutzbarer Kellerraum

**Objektnummer: 25126042 - 59955 Winterberg / Niedersfeld**

## Alles zum Standort

Niedersfeld - ein schöner Ferienort im Sauerland mit herrlichem Weitblick der Ihnen ganzjährig sehr viele Freizeitmöglichkeiten bietet. Ob Wandern, Wasser- oder Wintersport, alles ist in direkter Umgebung möglich.

Auch der Hillebachsee mit seinen unzähligen Sportangeboten wie Radfahren, Inlineskaten, Baden und Wasserskifahren befindet sich direkt vor der Haustür. Im Winter bieten die beschneiten Hänge der Umgebung Snowbordern und Skifahrern optimale Abfahrtsmöglichkeiten.

Eingebettet in die wunderschöne Natur des Sauerlandes ist diese gepflegte Wohnung vor den Toren Winterbergs gelegen, auch Willingen ist nicht weit entfernt.

In nur ca. 8 Autominuten erreichen Sie Winterberg mit seinen vielseitigen Freizeitangeboten und Einkaufsmöglichkeiten.

**Objektnummer: 25126042 - 59955 Winterberg / Niedersfeld**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.7.2027.

Endenergiebedarf beträgt 70.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25126042 - 59955 Winterberg / Niedersfeld**

## **Ansprechpartner**

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Melanie Goeke & Thomas Bürmann

---

Hauptstraße 10, 59955 Winterberg

Tel.: +49 2981 - 92 97 26 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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