

Winterberg

# Gemütliches Apartment mit Blick auf den See!

Objektnummer: 25126039



KAUFPREIS: 110.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 42 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25126039 - 59955 Winterberg

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

Objektnummer: 25126039 - 59955 Winterberg

## Auf einen Blick

|              |               |             |                                                                           |
|--------------|---------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25126039      | Kaufpreis   | 110.000 EUR                                                               |
| Wohnfläche   | ca. 42 m²     | Wohnung     | Apartment                                                                 |
| Etage        | 1             | Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 2             |             |                                                                           |
| Schlafzimmer | 1             |             |                                                                           |
| Badezimmer   | 1             |             |                                                                           |
| Baujahr      | 1980          | Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz | Ausstattung | Balkon                                                                    |

Objektnummer: 25126039 - 59955 Winterberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Elektro    | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Energieausweis gültig bis  | 26.08.2028 | Endenergiebedarf            | 123.50 kWh/m²a |
| Befeuuerung                | Elektro    | Energie-Effizienzklasse     | D              |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1980           |

Objektnummer: 25126039 - 59955 Winterberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25126039 - 59955 Winterberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25126039 - 59955 Winterberg

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

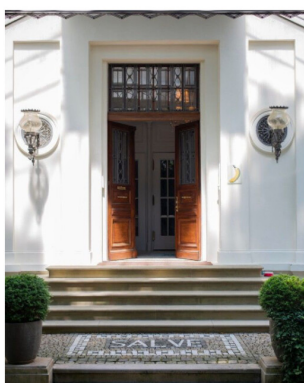
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 25126039 - 59955 Winterberg

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 25126039 - 59955 Winterberg

## Ein erster Eindruck

Diese charmante Wohnung liegt in einer gepflegten Wohnanlage mit 12 Einheiten. Sie befindet sich in einer ruhigen Lage und in unmittelbarer Nähe zum beliebten Nidersfelder Hillebachsee.

Die Wohnfläche von ca. 42 Quadratmetern empfängt Sie im Eingangsbereich, von dem aus Sie auch das gepflegte, hell gestaltete Duschbad erreichen. Über wenige Stufen gelangen Sie in den offenen und freundlich gestalteten Wohnbereich. Eine moderne Küchenzeile lädt hier zum gemeinsamen Kochen ein. Die großen Fenster durchfluten die Räume mit Tageslicht und eröffnen einen malerischen Blick auf den See sowie auf die umliegenden Berge und Wälder. Auch vom überdachten Balkon lässt sich dieses Panorama in vollen Zügen genießen.

Ausreichend Fläche für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank bietet das separate Schlafzimmer, welches Sie über den Wohnraum erreichen. Lassen Sie sich doch hier jeden Morgen von der schönen Aussicht begrüßen!

Ein eigener Kellerraum, sowie ein PKW-Stellplatz direkt vor der Haustür, runden die Ausstattung dieses attraktiven Immobilienangebotes ab. Sie müssen nur noch Ihre Zeit mitbringen, denn das Mobiliar ist im Kaufpreis bereits enthalten.

Objektnummer: 25126039 - 59955 Winterberg

## Ausstattung und Details

- Ruhige Lage
- Einbauküche
- Möblierung
- Balkon
- PKW-Stellplatz
- abschließbarer Kellerraum
- gemeinschaftlich nutzbarer Waschraum

Objektnummer: 25126039 - 59955 Winterberg

## 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 zahlreiche 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: 25126039 - 59955 Winterberg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.8.2028.

Endenergiebedarf beträgt 123.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 25126039 - 59955 Winterberg

## 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)