

Winterberg

Penthouse-Feeling pur! Exklusive Ferienwohnung mit Rundumblick.

Objektnummer: 25126030



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 320.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 104 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25126030 - 59955 Winterberg

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

Objektnummer: 25126030 - 59955 Winterberg

Auf einen Blick

Objektnummer	25126030	Kaufpreis	320.000 EUR
Wohnfläche	ca. 104 m²	Wohnung	Ferienwohnung
Etage	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	1	Nutzfläche	ca. 5 m²
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Sauna, Einbauküche, Balkon
Baujahr	2023		
Stellplatz	1 x Carport		

Objektnummer: 25126030 - 59955 Winterberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	18.10.2033
Befuerung	Fernwärme

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	51.50 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2021

Objektnummer: 25126030 - 59955 Winterberg

Die Immobilie



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

Objektnummer: 25126030 - 59955 Winterberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25126030 - 59955 Winterberg

Die Immobilie




Objektnummer: 25126030 - 59955 Winterberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25126030 - 59955 Winterberg

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

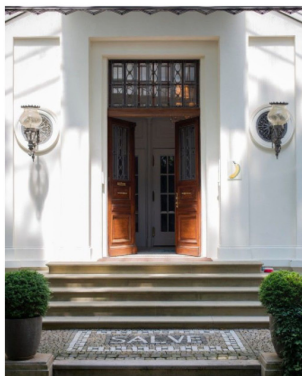


Objektnummer: 25126030 - 59955 Winterberg

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

Objektnummer: 25126030 - 59955 Winterberg

Ein erster Eindruck

Willkommen zu einer einzigartigen Gelegenheit über den Dächern von Winterberg:

Diese exklusive Ferienwohnung im Erstbezug überzeugt durch modernen Wohnkomfort, eine hochwertige Ausstattung und eine der begehrtesten Lagen Winterbergs. Die Wohnung wurde mit viel Sorgfalt und hohem Qualitätsanspruch eingerichtet und noch nicht bewohnt, sodass sie sich in einem neuwertigen, unberührten Zustand befindet. Die zentrale Lage in Kombination mit dem beeindruckenden Fernblick macht diese Immobilie zu einem besonderen Rückzugsort.

Das im Jahr 2023 fertiggestellte Gebäude überzeugt durch moderne Architektur und hochwertige Bauausführung. Die Wohnung ist bequem per Aufzug erreichbar und bietet damit höchsten Komfort.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Dachterrasse mit reizvollem Ausblick über Winterberg.

Der Balkon ist direkt vom Wohnbereich aus zugänglich und eignet sich hervorragend für entspannte Stunden im Freien. Über den Balkon gelangen Sie direkt auf die Dachterrasse, die als exklusiver Rückzugsort mit Panoramaambiente überzeugt.

Die geschmackvolle und hochwertige Möblierung der Wohnung sowie der Terrasse sind bereits im Angebot enthalten.

Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 104 m², wovon rund 56 m² auf die Dachterrasse und die Loggia entfallen. Die Wohnung selbst bietet zwei helle Zimmer mit einem Schlafzimmer sowie einem offen gestalteten Wohn- und Essbereich, in den die moderne Einbauküche harmonisch integriert ist.

Das hochwertig ausgestattete Duschbad bietet zusätzlichen Komfort mit einer Infrarotsauna sowie einer integrierten Waschmaschine. Ein separater Abstellraum, ein eigener Kellerraum und ein zugeordneter Carportplatz im Hof runden das Angebot ab.

Diese Immobilie bietet eine seltene Gelegenheit für anspruchsvolle Käuferinnen und Käufer und eignet sich ideal als Feriendomizil, Zweitwohnsitz oder attraktive Kapitalanlage, da die Feriennutzung sowie die Kurzzeitvermietung gemäß Teilungserklärung zulässig sind.

Gerne laden wir Sie zu einer Besichtigung ein und stehen Ihnen für weitere Informationen jederzeit zur Verfügung.

Objektnummer: 25126030 - 59955 Winterberg

Ausstattung und Details

- **Wunderschöner Weitblick**
- **Hochwertige Möblierung inkl. Terrassenmöbel**
- **Geräumiges Duschbad mit Infrarotsauna und Waschmaschine**
- **Abstellraum**
- **Schlafzimmer**
- **Wohn- Essbereich mit Einbauküche**
- **Großzügige Dachterrasse, die über den großen Balkon zu erreichen ist**
- **Aufzug**
- **zugeordneter Stellplatz im Hof**
- **separater Kellerraum**

Objektnummer: 25126030 - 59955 Winterberg

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in zentraler Innenstadtlage von Winterberg. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig erreichbar. Winterberg ist ganzjährig attraktiv für Urlauber und Einheimische. In den Wintermonaten ist die Region unter anderem für ihr schönes Skigebiet und das Biathlonstadion bekannt, in den übrigen Jahreszeiten begeistern zahlreiche Wander- und Radwege Gäste aus dem In- und Ausland.

Entdecken Sie das Sauerland von seiner schönsten Seite:

- **Fahrradfahren auf den 37 Routen der Bike Arena Sauerland oder im Bike-Park**
- **Nordic Walking**
- **Golfen**
- **Klettern**
- **Wandern**
- **Reiten**
- **Gleitschirm fliegen**
- **Tennis spielen**
- **Angeln**
- **Skifahren**
- **Snowboarden**
- **Skilanglauf**
- **Wasserski**
- **Schwimmen**

Von Winterberg aus erreicht man mit verschiedenen Bus- und Bahnlinien schnell das weitere Sauerland, das Ruhrgebiet und Kassel.

Objektnummer: 25126030 - 59955 Winterberg

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.10.2033.

Endenergiebedarf beträgt 51.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25126030 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com