

Willingen

# Etagenwohnung – ideal für Ferienvermietung im Hochsauerland

Objektnummer: 25198014

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 159.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 68,48 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25198014 - 34508 Willingen

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

Objektnummer: 25198014 - 34508 Willingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25198014
Wohnfläche	ca. 68,48 m <sup>2</sup>
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1992
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	159.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/- mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25198014 - 34508 Willingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	72.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.01.2033	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 25198014 - 34508 Willingen

## Die Immobilie

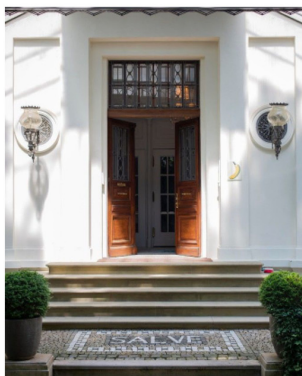
FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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:

Susanne Weber | ☎ 02961 - 96 26 81 0

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



Objektnummer: 25198014 - 34508 Willingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25198014 - 34508 Willingen

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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





Objektnummer: 25198014 - 34508 Willingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25198014 - 34508 Willingen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Objektnummer: 25198014 - 34508 Willingen

## Ein erster Eindruck

Diese großzügige Etagenwohnung liegt in einem ruhigen Wohnviertel und verbindet stilvolles Design mit modernem Wohnkomfort. Ob als gemütliches Zuhause oder als lukrative Ferienwohnung – hier finden Sie alles, was ein entspanntes Leben oder erholsame Auszeiten ausmacht.

Schon beim Betreten durch die edle Echtholz-Eingangstür spüren Sie: Qualität, Stil und Liebe zum Detail ziehen sich durch die gesamte Wohnung.

Durchdachte Raumaufteilung für Alltag und Urlaub:  
Heller, offener Wohnbereich, der zum Entspannen einlädt  
Ruhig gelegene Schlafzimmer für erholsamen Schlaf und Rückzug  
Familienfreundlich und flexibel nutzbar – perfekt für Feriengäste oder Dauermieter

Technik, die begeistert:

2020 modernisierte Heizungsanlage mit neuen Heizkörpern und Ventilen – für angenehme Wärme bei geringeren Energiekosten  
Integriertes Smart-Home-System: Steuern Sie Heizung, Licht und mehr bequem per App – vom Sofa aus oder von unterwegs

Komfort und Barrierefreiheit:

Barrierefreie Erdgeschosswohnung – ideal für Familien, Senioren oder Menschen mit eingeschränkter Mobilität  
Einziehen, wohlfühlen, ankommen – hier passt alles

Perfekt für Ferienvermietung:

Nutzen Sie die Wohnung als charmantes Feriendomizil im wunderschönen Hochsauerland. Ruhige Lage, stilvolles Ambiente und moderne Ausstattung garantieren zufriedene Gäste und sorgen für unkomplizierte Vermietung.

Neugierig geworden?

Wir zeigen Ihnen dieses besondere Zuhause – oder Ihre zukünftige Ferienwohnung – gerne persönlich!

Objektnummer: 25198014 - 34508 Willingen

## Ausstattung und Details

- Modernisierungen ab 2018
- Tapete und Farbe in allen Räumen
- Böden
- Elektroinstallation / Unterverteilung / Schaltermaterial
- Telefon und Netzwerk (Fritz Box 7590)
- LAN-Anschluss im Kinderzimmer und Schlafzimmer
- Decken in Diele, Schlafzimmer und Abstellraum inkl. Einbaustrahler
- Fenster und Balkontüren
- Innentüren
- Wohnungseingangstür in Echtholz, zwei Dekore, Klimastufe 3 mit Kältefeind
- Bad komplett (Leitungen, Rohre, Fliesen, Keramik, Amaturen)
- Küche komplett (Leitungen, Geräte, Möbel)
- Handlauf Balkongeländer
- Heizkörper neu beschichtet / Vor- und Rücklaufventile erneuert / Smart Home angebracht
- Kamera
- Einbauregal Abstellraum
- Wertfach im Mauerwerk eingebaut / Safe
- Rauchmelder VDS in allen Räumen
- Vorbaurolläden Wohnzimmer und Schlafzimmer möglich (Beschluss vorhanden)

Objektnummer: 25198014 - 34508 Willingen

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Willingen liegt im Nordwesten des Bundeslandes Hessen im Nordostteil des Rothaargebirges und ist ca. 60 km (Luftlinie) von Kassel entfernt. Das Gemeindegebiet gehört zum sogenannten Upland, das Teil des Sauerlandes ist.

Willingen ist weit über die Grenzen des Sauerlandes sowohl als Wintersportort als auch ganzjährig als Ferienziel für Wanderer und Radfahrer bekannt.

Die Wohnung liegt in Schwalefeld- einem ruhigen Ausläufer des sonst quirligen Ortes Willingen.

Einkaufsmöglichkeiten und die medizinische Versorgung sind in Willingen bestens gesichert. Eine Grundschule gibt es im Ortsteil Usseln. Der Kernort verfügt mit der Uplandschule über eine Kooperative Gesamtschule.

Willingen befindet sich an der B 251, die Kassel mit Brilon verbindet. Hindurch führt der Hessische Radfernweg R5, der vom hessischen Nordwesten nach Wanfried im Nordosten des Landes verläuft. Es liegt an der Uplandbahn (Bahnstrecke Wabern–Brilon Wald). Die Züge fahren täglich im Zweistundentakt von Brilon Stadt über Brilon Wald und Korbach nach Marburg (Lahn). In Brilon bestehen Anschlüsse ins Ruhrgebiet und nach Paderborn (Schnellbus), in Korbach und Marburg Zuganschlüsse Richtung Kassel bzw. Frankfurt.



Objektnummer: 25198014 - 34508 Willingen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.1.2033.

Endenergiebedarf beträgt 72.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Objektnummer: 25198014 - 34508 Willingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Melanie Goeke & Thomas Bürmann

---

Friedrichstraße 1a, 59929 Brilon

Tel.: +49 2961 - 96 26 81 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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