

Winterberg

# Penthouse-Feeling pur! Exklusive Ferienwohnung mit Rundumblick.

Objektnummer: 25126030



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

**KAUFPREIS: 320.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 104 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 25126030 - 59955 Winterberg**

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

**Objektnummer: 25126030 - 59955 Winterberg**

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 25126030               |
| Wohnfläche   | ca. 104 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 4                      |
| Zimmer       | 2                      |
| Schlafzimmer | 1                      |
| Badezimmer   | 1                      |
| Baujahr      | 2023                   |
| Stellplatz   | 1 x Carport            |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 320.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp           | Ferienwohnung                                                             |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | neuwertig                                                                 |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche            | ca. 5 m <sup>2</sup>                                                      |
| Ausstattung           | Terrasse, Sauna, Einbauküche, Balkon                                      |

**Objektnummer: 25126030 - 59955 Winterberg**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Wesentlicher Energieträger | Fern       |
| Energieausweis gültig bis  | 18.10.2033 |
| Befuerung                  | Fernwärme  |

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| 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](http://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



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

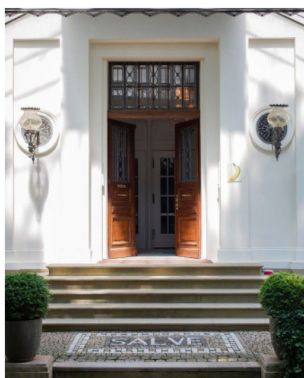


Objektnummer: 25126030 - 59955 Winterberg

## 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](http://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 m<sup>2</sup>, wovon rund 56 m<sup>2</sup> 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**

## Sonstige Angaben

**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: 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](mailto:winterberg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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