

Winterberg / Neuastenberg

# Großzügige Wohnung über zwei Etagen in Neuastenberg

Objektnummer: 25126031



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

MIETPREIS: 850 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 122 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5

Objektnummer: 25126031 - 59955 Winterberg / Neuastenberg

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

Objektnummer: 25126031 - 59955 Winterberg / Neuastenberg

## Auf einen Blick

|              |                                                 |
|--------------|-------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25126031                                        |
| Wohnfläche   | ca. 122 m²                                      |
| Zimmer       | 5                                               |
| Schlafzimmer | 4                                               |
| Badezimmer   | 1                                               |
| Baujahr      | 1962                                            |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x<br>Garage, 50 EUR<br>(Miete) |

|                          |                     |
|--------------------------|---------------------|
| Mietpreis                | 850 EUR             |
| Nebenkosten              | 175 EUR             |
| Wohnungstyp              | Maisonette          |
| Zustand der<br>Immobilie | gepflegt            |
| Bauweise                 | Massiv              |
| Ausstattung              | Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 25126031 - 59955 Winterberg / Neuastenberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl         | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Energieausweis gültig bis  | 09.05.2034 | Endenergiebedarf            | 249.40 kWh/m²a |
| Befuerung                  | Öl         | Energie-Effizienzklasse     | G              |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1962           |

Objektnummer: 25126031 - 59955 Winterberg / Neuastenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25126031 - 59955 Winterberg / Neuastenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25126031 - 59955 Winterberg / Neuastenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25126031 - 59955 Winterberg / Neuastenberg

## 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: 25126031 - 59955 Winterberg / Neuastenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25126031 - 59955 Winterberg / Neuastenberg

## 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: 25126031 - 59955 Winterberg / Neuastenberg

## Ein erster Eindruck

In dem beliebten Skidorf Neuastenberg liegt dieses gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1962.

Die zu vermietende Einheit erstreckt sich über zwei Etagen des Erd- und Obergeschosses.

Auf ca. 122 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie damit ein großes und vielseitiges Wohnangebot.

Der ausgebaut Kellerbereich wird zur Zeit von den Eigentümern zeitweise genutzt. Die Mietwohnung ist davon vollständig abgetrennt und gewährleistet damit ein hohes Maß an Privatsphäre.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein sehr großzügiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne, ein helles Wohnzimmer mit schönem Weitblick sowie ein zusätzliches Zimmer, das gleichermaßen als Schlafzimmer oder Büro genutzt werden kann. Ein praktischer Hauswirtschaftsraum mit Platz für Waschmaschine und Trockner sowie eine geräumige Küche mit viel Stauraum und angrenzendem Vorratsraum ergänzen das Raumangebot dieser Etage.

Vom Küchenbereich aus gelangt man auf den überdachten Balkon, der ebenfalls einen herrlichen Blick auf das umliegende Tal eröffnet.

Über den zentralen Flur führt eine Treppe in das Obergeschoss, in dem sich drei weitere Zimmer befinden, von denen eines sich ideal als zweites Wohnzimmer oder vielseitig nutzbarer Hobby- bzw. Arbeitsraum eignet.

Ein zusätzlicher Abstellraum sorgt für weiteren Stauraum.

Die Wohnung steht leer und lässt sich frei gestalten; die gepflegte Einbauküche, sowie ein Einbauschränk im OG ist im Mietumfang enthalten.

Hinweis:

Ein regelmäßiges, nachweisbares Einkommen und ein unbefristeter Arbeitsvertrag wird von unserem Auftraggeber vorausgesetzt.

Objektnummer: 25126031 - 59955 Winterberg / Neuastenberg

## Ausstattung und Details

- Geräumiges Badezimmer
- Überdachter Balkon
- Einbauküche
- Einbauschränk im OG

Zur Wohnung gehört:

- Ein eigener Stellplatz direkt am Haus
- Eine geräumige Gartenhütte, ideal als Abstellmöglichkeit für Fahrräder oder Wintersportausrüstung
- Optional: Eine Garage auf der darunterliegenden Straße kann auf Wunsch für 50 € im Monat zusätzlich angemietet werden.

Objektnummer: 25126031 - 59955 Winterberg / Neuastenberg

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im Luftkurort Neuastenberg, in der Nähe des beliebten Skigebietes Postwiese. Bei entsprechender Schneelage wird der idyllische Ort von Mitte Dezember bis Anfang März zum beliebten "Skidorf Postwiese". Neben gut gepflegten Pisten, variantenreiche Abfahrten und geringen Wartezeiten bietet das Skidorf zahlreiche Highlights:

- 300.000 qm zusammenhängendes Skigebiet
- 16 Abfahrten mit insgesamt 8 km Länge
- Flutlichtpisten
- Panorama-Sesselbahn, 6 Schlepplifte, 1 Rodellift, 1 Förderband (Ski und Rodel) und 1 Förderband Skischule
- 500 m Natur-Rodelbahn mit Steilkurven, beschneit und beleuchtet
- Profi-Funpark mit Kicker, Rails, Corner und vielem mehr
- Profi-Skischule mit DSLV-Lizenz
- Skiverleiher

Das Winterberger Stadtzentrum mit seinen zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten und Schulen ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Entdecken Sie die Ferienwelt Winterberg von ihrer 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
- uvm.

Objektnummer: 25126031 - 59955 Winterberg / Neuastenberg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 9.5.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 249.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 25126031 - 59955 Winterberg / Neuastenberg

## 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)