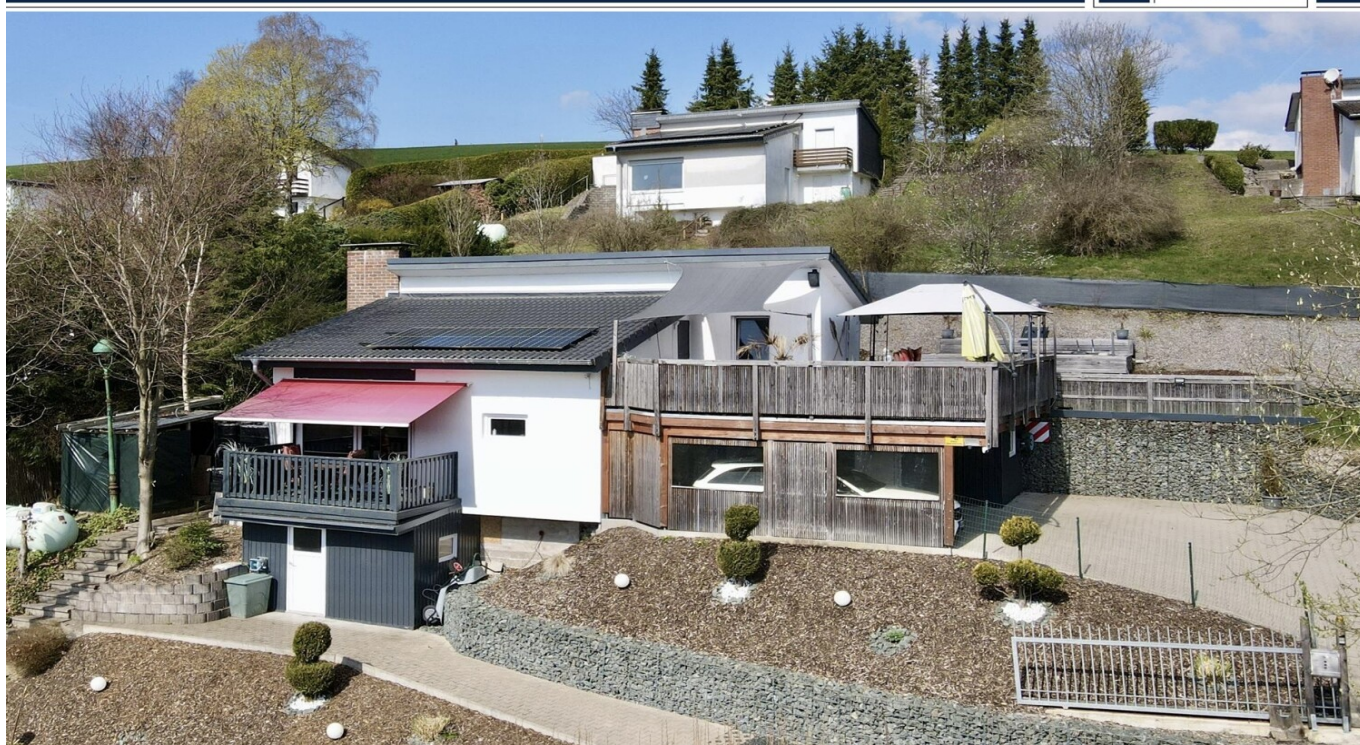


Bad Berleburg - Girkhausen

# Wo Wohnen zur Erholung wird.

**Objektnummer: 26126011**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 1.080 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26126011 - 57319 Bad Berleburg - Girkhausen**

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

Objektnummer: 26126011 - 57319 Bad Berleburg - Girkhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26126011	Kaufpreis	299.000 EUR
Wohnfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Pultdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	01.09.2026	Zustand der Immobilie	modernisiert
Zimmer	3	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin
Badezimmer	1		
Baujahr	1972		
Stellplatz	2 x Carport		

Objektnummer: 26126011 - 57319 Bad Berleburg - Girkhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas	Endenergiebedarf	225.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.11.2028	Energie-Effizienzklasse	G
		Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 26126011 - 57319 Bad Berleburg - Girkhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26126011 - 57319 Bad Berleburg - Girkhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26126011 - 57319 Bad Berleburg - Girkhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26126011 - 57319 Bad Berleburg - Girkhausen

## Die Immobilie



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:

Daniel Münster | ☎ 02981 - 92 97 26 0

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

**Objektnummer: 26126011 - 57319 Bad Berleburg - Girkhausen**

## Ein erster Eindruck

Willkommen in diesem modernisierten Wohnhaus, das durch eine gelungene Kombination aus zeitgemäßem Wohnkomfort und großzügigen Außenbereichen überzeugt. Die Immobilie bietet rund 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche und befindet sich auf einem ca. 1.080 m<sup>2</sup> großen, liebevoll angelegten Grundstück. In den vergangenen Jahren wurde das Haus umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem äußerst gepflegten, sofort bezugsfertigen Zustand.

Im Erdgeschoss erwartet Sie der lichtdurchflutete Koch- und Essbereich, der mit einer modernen Küche samt Kochinsel begeistert. Die offene Gestaltung schafft eine einladende Atmosphäre und lässt Kochen und Wohnen auf harmonische Weise verschmelzen. Ein stilvoller Pelletofen sorgt gleichzeitig für angenehme Wärme und Effizienz. Über das große Schiebefenster gelangen Sie direkt auf den Balkon, von dem sich ein herrlicher Blick in die grüne Umgebung genießen lässt.

Das modernisierte Duschbad präsentiert sich mit geschmackvollen Materialien und einer angenehmen Fußbodenheizung. Der vorgelagerte Waschkraum bietet eine praktische und funktionale Erweiterung.

Im Obergeschoss öffnet sich der Blick auf den darunterliegenden Koch- und Essbereich – eine Art Galerie, die dem Raum Großzügigkeit und Charme verleiht. Hier finden Sie den gemütlichen Wohnbereich sowie das Schlafzimmer und ein Gäste-WC. Von dieser Ebene aus besteht der direkte Zugang in den Garten und auf die großzügig angelegte Terrasse.

Das weitläufige Hanggrundstück wurde aufwendig terrassiert und gestaltet. Der liebevoll angelegte Garten mit integriertem Pool bietet reichlich Platz für Freizeit, Erholung oder gesellige Abende mit Familie und Freunden.

Für Fahrzeuge steht ein 2023 errichtetes Doppelcarport mit anschließendem Abstellraum zur Verfügung – perfekt für Fahrräder, Gartengeräte oder sonstiges Equipment.

Im Zuge der umfangreichen Modernisierungen wurden unter anderem das Dach inklusive Isolierung erneuert, die Fenster und Heizungsanlage ausgetauscht sowie Küche und Bad komplett renoviert.

Diese Immobilie vereint modernes Wohnen und naturnahe Lage – ein Zuhause, das Stil, Komfort und Wohlfühlambiente perfekt miteinander verbindet.

**Objektnummer: 26126011 - 57319 Bad Berleburg - Girkhausen**

## Ausstattung und Details

- Umfassend modernisiert
- Hochwertige Einbauküche mit Kochinsel und Markengeräten
- Pelletofen
- Modernes Duschbad mit Fußbodenheizung
- Galerieartiger Wohnbereich
- Großzügige, neu gestaltete Terrassen- und Gartenflächen mit Pool
- Carport mit Abstellraum
- Gepflegter, sofort bezugsfertiger Gesamtzustand
- Balkonkraftwerk
- Teilunterkellert

**Objektnummer: 26126011 - 57319 Bad Berleburg - Girkhausen**

## Alles zum Standort

In landschaftlich reizvoller Lage, 12 km von der Kernstadt Bad Berleburg entfernt, liegt der 800-Seelen-Ort Girkhausen (500-780 m ü. NN). Mitten im Naturpark Sauerland-Rothaargebirge im Odeborntal gelegen, bietet Girkhausen einen direkten Anschluss an den Weg der Sinne, den Premiumwanderweg Rothaarsteig.

Girkhausen besticht durch seine schönen Fachwerkhäuser und hat bereits mehrfach Silbermedaillen beim Landeswettbewerb der Dörfer gewonnen. Mitten im Ort steht die ehemalige Wallfahrtskirche aus dem 13. Jahrhundert und ganz in der Nähe das Museum "Drehkoite", eine alte Drechslerwerkstatt. In diesem lebendigen Handwerks- und Heimatmuseum kann der interessierte Besucher erleben, wie seit rund 500 Jahren Holzschalen gedrechselt und Holzlöffel geschnitzt werden. In der Drechselschule kann man selbst aktiv werden und seiner Kreativität und seinem handwerklichen Geschick freien Lauf lassen.

Die Ferienwelt Winterberg mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten und Schulen ist in wenigen Autominuten erreichbar.

Entdecken Sie die Region von ihrer schönsten Seite beim:

- Radfahren
- Nordic Walking
- Golfen
- Klettern
- Reiten
- Golfen
- Gleitschirmfliegen
- Tennis spielen

- Angeln
- Skifahren
- Snowboarden
- Skilanglaufen

**Objektnummer: 26126011 - 57319 Bad Berleburg - Girkhausen**

## 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 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: 26126011 - 57319 Bad Berleburg - Girkhausen**

## 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)