

Winterberg

# Villa Nova - Architektur und Lebensqualität in perfekter Harmonie direkt am See

Objektnummer: 26126013

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**KAUFPREIS: 995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 202,39 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.179 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26126013 - 59955 Winterberg**

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

Objektnummer: 26126013 - 59955 Winterberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	26126013	Kaufpreis	995.000 EUR
Wohnfläche	ca. 202,39 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Zustand der Immobilie	neuwertig
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	4	Nutzfläche	ca. 70 m <sup>2</sup>
Baujahr	2021	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon
Stellplatz	3 x Garage		

**Objektnummer: 26126013 - 59955 Winterberg**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>20.06.2032</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>26.20 kWh/m²a</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>A+</b>
		<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2019</b>

Objektnummer: 26126013 - 59955 Winterberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26126013 - 59955 Winterberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26126013 - 59955 Winterberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26126013 - 59955 Winterberg

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Objektnummer: 26126013 - 59955 Winterberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26126013 - 59955 Winterberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26126013 - 59955 Winterberg

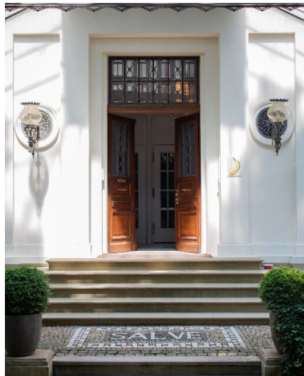
## Die Immobilie



Objektnummer: 26126013 - 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)

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: 26126013 - 59955 Winterberg**

## **Ein erster Eindruck**

Willkommen in der Villa Nova - einem außergewöhnlichen Einfamilienhaus, das im Jahr 2021 in enger Zusammenarbeit mit der Architektin Frau Köster-Saure geplant und mit viel Liebe zum Detail realisiert wurde. Auf rund 202 m<sup>2</sup> Wohnfläche vereinen sich modernes Design, nachhaltige Bauweise und ein Wohngefühl, das seinesgleichen sucht.

Schon die Außenansicht macht deutlich, dass es sich bei der Villa Nova um keine gewöhnliche Immobilie handelt. Die anspruchsvoll gestaltete Fassade vereint warme Holzelemente mit einer hochwertigen Natursteinverkleidung im Hanggeschoss. Das Zusammenspiel dieser Materialien verleiht dem Haus einen unverwechselbaren Charakter.

Bereits die Eingangsebene verbindet Komfort und Funktionalität auf gelungene Weise. Hier befinden sich das Gästezimmer, das Duschbad mit integrierter Sauna sowie der praktische Haushaltsraum mit Zugang zur beheizbaren Einzelgarage. Diese bietet neben einem Stellplatz zusätzlichen Stauraum. Weitere Stellplätze sowie eine Doppelgarage ergänzen das Angebot.

Über die Treppe eröffnet sich schließlich das Herzstück des Hauses: der beeindruckende Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit offener Galerie. Die raumhohe Fensterfront über zwei Ebenen schafft eine beeindruckende und außergewöhnliche Verbindung von Licht, Weite und Offenheit. Im Zentrum dieses Wohnbereichs steht der stilvolle Kamin, der nicht nur für Behaglichkeit sorgt, sondern zugleich das architektonische Highlight des Hauses bildet. Elektrische Jalousien, Sonnenschutzelemente und ein Deckenventilator runden den hohen Wohnkomfort ab.

Vom Wohn- und Küchenbereich aus gelangen Sie auf den großzügigen Balkon, der nahtlos in eine weitläufige Terrasse oberhalb der Doppelgarage übergeht. Dank der attraktiven Südwest-Ausrichtung genießen Sie hier zahlreiche Sonnenstunden bis in die Abendstunden und einen herrlichen Blick auf den Hillebachsee. Auf dieser Ebene befinden sich außerdem ein geräumiges Badezimmer, ein separates Gäste-WC sowie ein weiteres Schlafzimmer.

Die obere Etage beherbergt die offene Galerie mit Blick in den Wohnbereich, zwei weitere Schlafzimmer sowie ein zusätzliches Badezimmer.

Auch das Grundstück überzeugt auf ganzer Linie: Der liebevoll angelegte Garten auf der Rückseite des Hauses bietet eine freie, unverbaubare Aussicht und schafft ein Gefühl von Ruhe, Weite und Privatsphäre.

**Villa Nova ist mehr als ein Haus - sie ist ein Zuhause für Menschen, die außergewöhnliche Architektur, nachhaltige Bauqualität und eine einzigartige Lage zu schätzen wissen.**

### **Property Highlights**

- **Luxury Four-Season Lifestyle Residence in an Exclusive Alpine-Inspired Setting**
- **Designed for Comfort, Wellness, Sustainability and High-End Living**
- **Suitable for Permanent Living or as an Exclusive Private Retreat**
- **Energy-Efficient A+ Home with Sustainable Construction and Modern Heat Pump Technology**
- **Spectacular Open-Plan Living Area with Gallery, Double-Height Windows and Fireplace Feature**
- **Sunny South-West Orientation with Beautiful Views of Lake Niedersfeld (Hillebachsee)**
- **Private Wellness Area with Sauna**
- **Contemporary Architecture Combining Natural Stone, Timber Elements and Timeless Design**

**Objektnummer: 26126013 - 59955 Winterberg**

## **Ausstattung und Details**

- **Individuell geplantes Architektenhaus**
- **Hochwertige Fassadengestaltung mit Holzelementen und Natursteinverkleidung**
- **Garten mit freier, unverbaubarer Aussicht**
- **Ruhige Wohnlage in naturnaher Umgebung**
- **Großzügiger Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit offenem Galeriekonzept**
- **Raumhöhe über zwei Ebenen mit beeindruckender Fensterfront**
- **Elektrische Jalousien / Sonnenschutzelemente**
- **Exklusiver Gas-Kaminofen**
- **Deckenventilator im Wohnbereich**
- **Großzügiger Balkon mit Blick auf den Hillebachsee**
- **Sonnige Terrasse oberhalb der separaten Doppelgarage**
- **Infrarotsauna**
- **Vier Schlafzimmer**
- **Drei Badezimmer sowie ein zusätzliches Gäste-WC**
- **Hochwertiger Vinylboden in moderner Parkettoptik**
- **Fußbodenheizung mit Kühlfunktion**
- **Energieeffiziente Wärmepumpentechnik**
- **Dreifach verglaste Fenster**
- **Beheizbare Einzelgarage mit Fußbodenheizung**
- **Glasfaseranschluss in Kürze**

**Objektnummer: 26126013 - 59955 Winterberg**

## **Alles zum Standort**

Ob Frühling, Sommer, Herbst oder Winter - der staatlich anerkannte Luftkurort Niedersfeld erfrischt von Kopf bis Fuß. Er lässt Sie den Alltag vergessen und entführt Sie in die reizvolle Mittelgebirgslandschaft des Rothaargebirges. Schöpfen Sie neue Kraft. Wandern, kuren, Sport treiben, entspannen und genießen Sie die Natur und eine Gastfreundschaft, die von Herzen kommt. Dabei lädt insbesondere die nahegelegene Hochheide zu ausgedehnten Wanderungen und Naturerlebnissen ein.

In wenigen Gehminuten erreichen Sie den Hillebachsee mit Sportangeboten wie Inlineskaten, Baden und einer Wasserskianlage. Eine gute Nahversorgung mit Bäcker, Metzger, einer Obst- und Gemüsescheune, einem Zahnarzt sowie einem Lebensmitteldiscounter ist im Ort vorhanden. Das Zentrum von Winterberg mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten und Schulen ist in wenigen Autominuten erreichbar. Winterberg und seine Ortsteile sind das ganze Jahr über für Urlauber attraktiv. In den Wintermonaten ist die Region unter anderem für ihr schönes Skigebiet und das Biathlonstadion bekannt, in den übrigen Jahreszeiten locken zahlreiche Wander- und Radwege Gäste aus dem In- und Ausland an.

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**
- **Golfen**
- **Gleitschirmfliegen**
- **Tennis spielen**
- **Angeln**
- **Skifahren**
- **Snowboarden**
- **Skilanglauf**
- **Wasserski**
- **Schwimmen**

Von Winterberg aus lässt sich durch diverse Bus- und Bahnlinien das weitere Sauerland, Willingen in Hessen, sowie Ruhrgebiet und Kassel schnell erreichen.

**Objektnummer: 26126013 - 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 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: 26126013 - 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)**