

Medebach

# Ihr neues Ferien-/Wohnhaus im Herzen des Sauerlandes

Property ID: 23126030



PURCHASE PRICE: 249.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 463 m<sup>2</sup>

Property ID: 23126030 - 59964 Medebach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23126030 - 59964 Medebach

## At a glance

Property ID	23126030	Purchase Price	249.000 EUR
Living Space	ca. 120 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Available from	21.03.2024	Construction method	Solid
Rooms	4	Usable Space	ca. 34 m <sup>2</sup>
Bedrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen
Bathrooms	1		
Year of construction	1998		
Type of parking	2 x Car port, 1 x Garage		

Property ID: 23126030 - 59964 Medebach

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	GAS	Final energy consumption	119.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	05.09.2033	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas		

Property ID: 23126030 - 59964 Medebach

## The property



Property ID: 23126030 - 59964 Medebach

## The property



Property ID: 23126030 - 59964 Medebach

## The property

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)

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Jetzt Suchprofil anlegen

Property ID: 23126030 - 59964 Medebach

## A first impression

In ruhiger und zentraler Wohnlage von Medebach befindet sich diese gepflegte Doppelhaushälfte, die über eine Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> und eine Grundstücksfläche von ca. 463 m<sup>2</sup> verfügt. Das Haus wurde im Jahr 1998 errichtet und fortlaufend modernisiert und erweitert. Über einen angebauten Windfang, der mit seinen Sitzmöglichkeiten zum Verweilen einlädt, erreichen Sie den Eingangsbereich des Hauses. Das Erdgeschoss besticht durch einen großzügigen Wohn- und Essbereich, der viel Raum für Entspannung und gemütliche Stunden bietet. Ein Kaminofen sorgt hier für eine behagliche Atmosphäre. Die offene Küche schließt sich dem Wohnbereich direkt an, sodass sowohl das Zubereiten von Mahlzeiten als auch gemeinsame Kochabende mit Familie und Freunden zum Vergnügen werden. Die Immobilie verfügt über zwei geräumige Schlafzimmer im Obergeschoss. Ein Büro sorgt für die Möglichkeit, von zu Hause aus zu arbeiten oder einen ruhigen Rückzugsort zu haben. Der ausgebauter Dachboden bietet weitere Nutzfläche und kann individuell genutzt werden, beispielsweise als zusätzliches Schlafzimmer, Hobbyraum oder Abstellfläche. Ein weiteres Highlight der Immobilie ist der Garten mit Terrasse, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Hier können Sie die Sonne genießen, grillen oder einfach nur die Natur beobachten. Ein Gartenhaus bietet zudem Platz für Gartenmöbel und Geräte. Für Fahrzeuge stehen eine Garage und ein großzügiges Carport zur Verfügung, sodass genügend Platz für PKWs und Fahrräder vorhanden ist. Die Lage des Hauses ist ruhig und befindet sich in einem attraktiven Wohngebiet. Dennoch sind alle Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe, sodass kurze Wege für Einkäufe und Erledigungen gewährleistet sind. Zusammenfassend handelt es sich bei dieser Immobilie um eine gepflegte Doppelhaushälfte mit einer großzügigen Wohnfläche, einem ansprechenden Grundstück mit Garten und Terrasse sowie einer attraktiven Raumaufteilung. Die ruhige Lage in einem Wohngebiet und die Nähe zu sämtlichen Geschäften des täglichen Bedarfs machen das Haus zu einer idealen Wahl für Familien und Paare. Verpassen Sie nicht die Chance, diese Immobilie zu besichtigen und sich selbst von ihren Vorzügen zu überzeugen. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin.

Property ID: 23126030 - 59964 Medebach

## Details of amenities

- Einbauküche
- teilmöbliert
- Garten mit Terrasse
- Windfang
- Kaminofen
- ausgebauter Dachboden
- Garage
- großzügiges Carport
- ruhige und zentrale Wohnlage

**Property ID: 23126030 - 59964 Medebach**

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in der Toskana des Sauerlandes, der "Medebacher Bucht". Im südöstlichen Zipfel des Sauerlandes, an der Grenze zu Hessen liegt die Urlaubsregion Medebach. Begünstigt durch die Lage im Regenschatten des 800 m hohen Rothaargebirges darf sie sich als Ort mit den meisten Sonnenstunden in Nordrhein-Westfalen rühmen. Zum Toskana-Gefühl trägt außerdem die sanfthügelige, halboffene Kulturlandschaft bei, die ihren höchsten Punkt bei 792 m hat. Die Stadt Medebach wurde im Jahre 1144 erstmals urkundlich erwähnt und die Kernstadt beherbergt heute ca. 4.700 Einwohner. Insgesamt bringt es die Hansestadt mit ihren Ortsteilen auf ca. 8.000 Einwohner. Medebach ist ein beliebter Urlaubsort, in dem Wanderer und Radfahrer die abwechslungsreiche Landschaft genießen. Zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten tragen zu einem unbeschwerten, erholsamen und aktiven Urlaub inmitten unberührter Natur bei. Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Ärzte, Schulen und ein Kindergarten sind fußläufig erreichbar. Das Freizeitangebot der Stadt ist außerdem sehr umfangreich. So befinden sich Hallenbad, Fußball- und Tennisplatz, Spielplatz, ein Reitverein, sowie ein Fitnessclub in unmittelbarer Nähe. Die weiteren umliegenden Ferienorte wie Willingen und Winterberg sind innerhalb von ca. 15 bis 20 Fahrminuten erreichbar.

Property ID: 23126030 - 59964 Medebach

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.9.2033. Endenergieverbrauch beträgt 119.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Property ID: 23126030 - 59964 Medebach

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Melanie Goeke & Thomas Bürmann

---

Hauptstraße 10 Winterberg  
E-Mail: [winterberg@von-poll.com](mailto:winterberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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