

Winterberg / Silbach

Schiefer, Fachwerk, Lieblingsplatz: Raum für neue Geschichten

Property ID: 25126033



PURCHASE PRICE: 139.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 135 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 473 m²

Property ID: 25126033 - 59955 Winterberg / Silbach

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

Property ID: 25126033 - 59955 Winterberg / Silbach

At a glance

Property ID	25126033
Living Space	ca. 135 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bedrooms	6
Bathrooms	2
Year of construction	1951
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	139.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Timber frame
Usable Space	ca. 67 m²
Equipment	Terrace, Built-in kitchen

Property ID: 25126033 - 59955 Winterberg / Silbach

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	22.07.2035
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	381.80 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1951

Property ID: 25126033 - 59955 Winterberg / Silbach

The property



Property ID: 25126033 - 59955 Winterberg / Silbach

The property



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Property ID: 25126033 - 59955 Winterberg / Silbach

The property



Property ID: 25126033 - 59955 Winterberg / Silbach

The property



Property ID: 25126033 - 59955 Winterberg / Silbach

The property



Property ID: 25126033 - 59955 Winterberg / Silbach

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

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

Property ID: 25126033 - 59955 Winterberg / Silbach

A first impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause am idyllischen Ortsrand von Silbach, nur wenige Minuten von Winterberg entfernt. Dieses charmante Einfamilienhaus wurde im Jahr 1951 auf einem ca. 473?m² großen Grundstück erbaut und bietet mit einer Wohnfläche von rund 135?m² vielseitige Möglichkeiten für individuelle Nutzung und Gestaltung.

Das Haus präsentiert sich mit insgesamt sieben gepflegten Zimmern, verteilt auf zwei Etagen. Die flexible Raumaufteilung ermöglicht es, bei Bedarf bis zu sechs Schlafzimmer einzurichten – ideal für Familien, Gäste oder für die Nutzung als Arbeits- oder Hobbyräume. Im Erdgeschoss steht Ihnen ein praktisches Duschbad zur Verfügung, während das Obergeschoss mit einem Wannenbad ausgestattet ist. Waschgelegenheiten in den einzelnen Schlafzimmern bieten zusätzlichen Komfort.

Das Wohnhaus wurde traditionell in Fachwerkbauweise errichtet und ist mit Schiefer verkleidet. Das massive Kellergeschoss bildet eine solide Basis und beherbergt neben den Kellerräumen eine integrierte Garage, die bequemes und wetterunabhängiges Parken ermöglicht. Zusätzlich überzeugt das Haus durch einen großzügigen Dachboden, der vielfältige Ausbau- oder Abstellmöglichkeiten bietet – ideal, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen oder individuellen Bedürfnissen gerecht zu werden.

Durch die bestehende Möblierung können Sie sofort einziehen und sich in Ruhe Ihren Modernisierungsideen widmen. Die Ausstattung ist einfach gehalten, was Ihnen die Chance bietet, Ihr eigenes Wohnkonzept konsequent umzusetzen. Besonders erwähnenswert ist die Dacheindeckung, die in den 1990er Jahren erneuert wurde.

Die ruhige Lage am Ortsrand schenkt Ihnen einen wunderbaren Ausblick über Silbach und lädt zu erholsamen Stunden im eigenen Garten ein. Gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe zu Winterberg mit seinen zahlreichen Freizeitmöglichkeiten und einer hervorragenden Infrastruktur.

Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten, die diese vielseitige Immobilie bietet! Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme – vielleicht ist dieses Haus schon bald Ihr neues Zuhause oder Ihr nächstes Herzensprojekt.

Property ID: 25126033 - 59955 Winterberg / Silbach

All about the location

Das Haus befindet sich im charmanten Ortsteil Silbach, nur wenige Kilometer von der Kernstadt Winterberg entfernt. Silbach liegt eingebettet im Nordteil des Rothaargebirges auf einer Höhe von etwa 620 bis 660 Metern und ist umgeben von den bewaldeten Höhenzügen des Naturparks Sauerland-Rothaargebirge. Die Umgebung ist geprägt von einer reizvollen Mittelgebirgslandschaft mit sanften Tälern, klaren Bächen und majestätischen Bergen wie dem Silberberg, der Nordhelle und dem Hillekopf.

Silbach wird oft als das „grüne Dorf im Tal der Namenlosen“ bezeichnet und bietet eine besonders naturnahe und ruhige Wohnlage. Das Dorf zeichnet sich durch seine historische Bergfreiheit, gepflegte Fachwerkhäuser und eine freundliche Dorfgemeinschaft aus. Zahlreiche Wander- und Radwege führen direkt durch Silbach und laden dazu ein, die abwechslungsreiche Flora und Fauna der Region zu erkunden. Im Winter profitieren Bewohner von der Nähe zu den Wintersportangeboten in Winterberg und den umliegenden Skigebieten.

Im Ort selbst finden sich Restaurants und ein kleiner Lebensmittelladen, während das nahegelegene Winterberg mit einer Vielzahl von Geschäften, Cafés und Freizeiteinrichtungen aufwartet. Die ausgezeichnete Anbindung über die Landesstraße 740 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Ortschaften sowie der touristischen Highlights des Sauerlands.

Die Lage in Silbach vereint naturnahes Wohnen, Ruhe und Erholung mit den vielfältigen Freizeit- und Sportmöglichkeiten der Ferienregion Winterberg – ein idealer Ausgangspunkt für alle, die Lebensqualität und Naturverbundenheit schätzen.

Property ID: 25126033 - 59955 Winterberg / Silbach

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 381.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1951.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Property ID: 25126033 - 59955 Winterberg / Silbach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Melanie Goeke & Thomas Bürmann

Hauptstraße 10, 59955 Winterberg

Tel.: +49 2981 - 92 97 26 0

E-Mail: winterberg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com