

Winterberg – Züschen, Westfalen

# Sanierungsobjekt mit Charme

CODE DU BIEN: 24126003



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

PRIX D'ACHAT: 149.500 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 174,63 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 989 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24126003 - 59955 Winterberg – Züschen, Westfalen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24126003 - 59955 Winterberg – Züschen, Westfalen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24126003
Surface habitable	ca. 174,63 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	7
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1930
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	149.500 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2020
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24126003 - 59955 Winterberg – Züschen, Westfalen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	PELLET	Consommation finale d'énergie	399.10 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	16.02.2034	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Pellet		

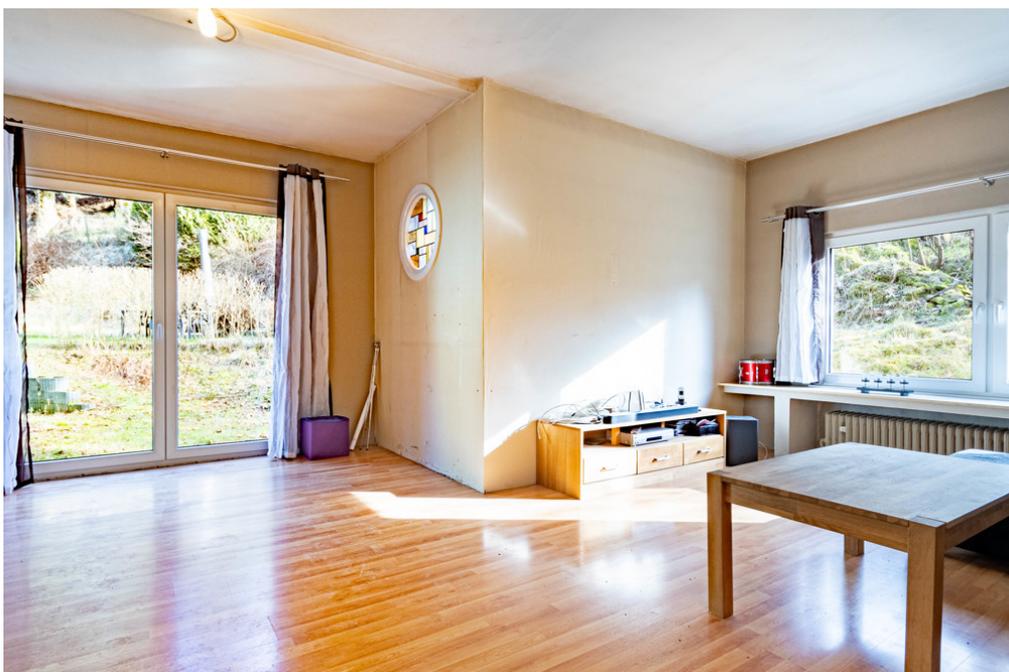
CODE DU BIEN: 24126003 - 59955 Winterberg – Züschen, Westfalen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24126003 - 59955 Winterberg – Züschen, Westfalen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24126003 - 59955 Winterberg – Züschen, Westfalen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24126003 - 59955 Winterberg – Züschen, Westfalen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24126003 - 59955 Winterberg – Züschen, Westfalen

## La propriété

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:

Svenja Schauerte | ☎ 02981 - 92 97 26 0

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

**CODE DU BIEN: 24126003 - 59955 Winterberg – Züschen, Westfalen**

## Une première impression

Dieses familienfreundliche und freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1930 mit großem Garten - befindet sich in dem Ort Züschen. Die Wohnfläche von ca. 174 m<sup>2</sup> teilt sich auf zwei Ebenen auf, die sich im Erd- und Obergeschoss der Immobilie befinden. Darüber hinaus bieten das Keller- und Dachgeschoss weitere Nutzflächen. Im Keller befindet sich neben dem Heizungsraum, ein Wäschekeller sowie ein weiterer Abstellraum, der von außen zugänglich ist. Mit insgesamt 7 Zimmern bietet diese Immobilie ausreichend Platz für eine Familie. Durch den Eingangsbereich gelangen Sie direkt in die Wohnküche. Angrenzend befindet sich der großzügig gestaltete Wohnraum mit Kamin. Von der Küche aus finden Sie ebenfalls noch ein Zimmer über das Sie in einen zusätzlichen Vorratsraum gelangen. Im Erdgeschoss stehen weitere zwei Zimmer und ein Tageslichtbad mit Dusche zur Verfügung. Im 1. Obergeschoss erwartet Sie ein großes Bad mit Eckbadewanne und Dusche. Ebenfalls verfügt die Etage über drei Räume, die als Arbeits-/Kinder- und Schlafzimmer genutzt werden können. Die angrenzende Scheune können Sie über einen Zugang vom 1. Obergeschoss begehen. Über das Treppenhaus gelangen Sie weiter in das 2. Obergeschoss, welches über eine Nutzfläche oder weitere Ausbaumöglichkeiten verfügt. Zwei Garagenstellplätze und die davor liegende Stellfläche, weisen genügend Platz für Ihre Fahrzeuge auf. Insgesamt bietet dieses renovierungsbedürftige Einfamilienhaus mit seinen großzügigen Räumen, dem großen Grundstück und den verschiedenen Modernisierungen eine vielseitige Basis für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Für Käufer, die gerne ihr Traumhaus nach ihren Vorstellungen gestalten möchten, bietet diese Immobilie ein großes Potenzial.

CODE DU BIEN: 24126003 - 59955 Winterberg – Züschen, Westfalen

## Détails des commodités

- Einbauküche
- Kamin
- Pelletofen
- Scheune
- zwei Garagenstellplätze

**CODE DU BIEN: 24126003 - 59955 Winterberg – Züschen, Westfalen**

## Tout sur l'emplacement

Winterberg-Züschen liegt rund 7 km südöstlich von Winterberg und knapp 7 km nordwestlich von Hallenberg. Züschen ist ein Luftkurort und attraktiver Ortsteil des beliebten Sauerländer Ferienortes Winterberg und ist im Winter vor allem durch seine diversen Wintersportmöglichkeiten in der Snow World Züschen bekannt. Im Sommer bietet der Ort neben diversen gut ausgeschilderten Wanderwegen weitere Sportmöglichkeiten u.a. in den Bereichen Fitness, Tennis oder Minigolf. Über die B 236 erreicht man in ca. fünf bis zehn Autominuten Winterberg, von wo aus eine Vielzahl an verschiedenen Nahverkehrsmöglichkeiten, Freizeitaktivitäten und tolle Restaurants zur Verfügung stehen. Winterberg bietet außerdem in der Schneesaison 34 abwechslungsreiche, schneesichere Pisten, 26 Lifte und trendige Skihütten zum Genießen und Feiern.

**CODE DU BIEN: 24126003 - 59955 Winterberg – Züschen, Westfalen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.2.2034. Endenergieverbrauch beträgt 399.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930. 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 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.

CODE DU BIEN: 24126003 - 59955 Winterberg – Züschen, Westfalen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)