

Bad Berleburg – Girkhausen  
Natur im Blick.

CODE DU BIEN: 24126001



PRIX D'ACHAT: 205.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 85 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 856 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24126001 - 57319 Bad Berleburg – Girkhausen

- 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: 24126001 - 57319 Bad Berleburg – Girkhausen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24126001	Prix d'achat	205.000 EUR
Surface habitable	ca. 85 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison de vacances
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponible à partir du	Selon l'arrangement	Modernisation / Rénovation	2022
Pièces	3	État de la propriété	Refait à neuf
Chambres à coucher	1	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Surface de plancher	ca. 16 m <sup>2</sup>
Année de construction	1972	Aménagement	Terrasse, Cheminée, Bloc-cuisine
Place de stationnement	2 x surface libre		

CODE DU BIEN: 24126001 - 57319 Bad Berleburg – Girkhausen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	GAS	Consommation finale d'énergie	107.90 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	10.04.2024	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24126001 - 57319 Bad Berleburg – Girkhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24126001 - 57319 Bad Berleburg – Girkhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24126001 - 57319 Bad Berleburg – Girkhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24126001 - 57319 Bad Berleburg – Girkhausen

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

**CODE DU BIEN: 24126001 - 57319 Bad Berleburg – Girkhausen**

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein modernisiertes Ferienhaus auf einem ca. 856 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Mit einer Wohnfläche von ca. 85 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie ausreichend Platz für erholsame Urlaubstage oder als gemütlicher Rückzugsort zu jeder Jahreszeit. Die Immobilie befindet sich in einer sehr ruhigen Lage und bietet somit die perfekte Möglichkeit, dem Alltagsstress zu entfliehen. Durch eine umfangreiche Sanierung erstrahlt das Haus in neuem Glanz und bietet eine hochwertige Ausstattung. Das Ferienhaus erstreckt sich über zwei Ebenen und eine Galerie sorgt für eine offene und harmonische Raumgestaltung. Über den Eingangsbereich im Obergeschoss gelangt man in den Koch- und Essbereich. Die im Kaufpreis enthaltene Einbauküche ist mit Markengeräten ausgestattet und ermöglicht eine komfortable Zubereitung der Mahlzeiten. Schlafzimmer, Wintergarten und Bad befinden sich ebenfalls auf dieser Etage. Die freistehende Badewanne im modernisierten Bad lädt zum Wohlfühlen und Entspannen ein. Eine Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme. Im Untergeschoss erwartet Sie der großzügige Wohnbereich mit freiem Blick in die umliegende Natur. Diese unverbaubare Aussicht trägt zum besonderen Charme des Hauses bei. An kalten Tagen sorgt hier ein Pelletofen für wohlige Wärme und eine tolle Atmosphäre. Ein Gästezimmer auf dieser Ebene bietet ausreichend Platz für Besucher oder kann als Home-Office genutzt werden. Die Umgebung des Hauses ist von einer idyllischen Landschaft geprägt und lädt zu Spaziergängen und Radtouren ein. Eine Besichtigung vor Ort wird Sie von den Vorzügen dieses Hauses überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

CODE DU BIEN: 24126001 - 57319 Bad Berleburg – Girkhausen

## Détails des commodités

- Wintergarten
- Pelletofen
- 2 PKW-Stellplätze
- tolle Aussicht
- Bad mit Dusche und freistehender Badewanne
- Einbauküche mit Markengeräten
- Kellerraum

**CODE DU BIEN: 24126001 - 57319 Bad Berleburg – Girkhausen**

## Tout sur l'emplacement

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. Ganz in der Nähe befindet sich das Museum "Drehkoite", eine alte Drechslerwerkstatt. In diesem lebendigen Handwerks- und Heimatmuseum kann der interessierte Besucher erleben, wie seit rund 500 Jahren Holzschüsseln 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 auf den Routen der Bike Arena oder im Bike-Park • Nordic Walking • Golfen • Klettern • Reiten • Golfen • Gleitschirmfliegen • Tennis spielen • Angeln • Skifahren • Snowboarden • Skilanglauf

CODE DU BIEN: 24126001 - 57319 Bad Berleburg – Girkhausen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.4.2024.  
Endenergieverbrauch beträgt 107.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

CODE DU BIEN: 24126001 - 57319 Bad Berleburg – Girkhausen

## 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)