

Winterberg

## Appartement attrayant dans un emplacement de choix au cœur de Winterberg

**CODE DU BIEN: 25126013**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**PRIX D'ACHAT: 175.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 76,61 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

CODE DU BIEN: 25126013 - 59955 Winterberg

- 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: 25126013 - 59955 Winterberg**

## En un coup d'œil

|                        |                          |                              |   |
|------------------------|--------------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN           | 25126013                 | Prix d'achat                 | 175.000 EUR   |
| Surface habitable      | ca. 76,61 m <sup>2</sup> | Type                         | Rez de chaussée   |
| Pièces                 | 3                        | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Chambres à coucher     | 2                        | Modernisation / Rénovation   | 2020  |
| Salles de bains        | 2                        | État de la propriété         | Bon état  |
| Année de construction  | 1959                     | Technique de construction    | massif  |
| Place de stationnement | 1 x surface libre        | Aménagement                  | Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine                               |

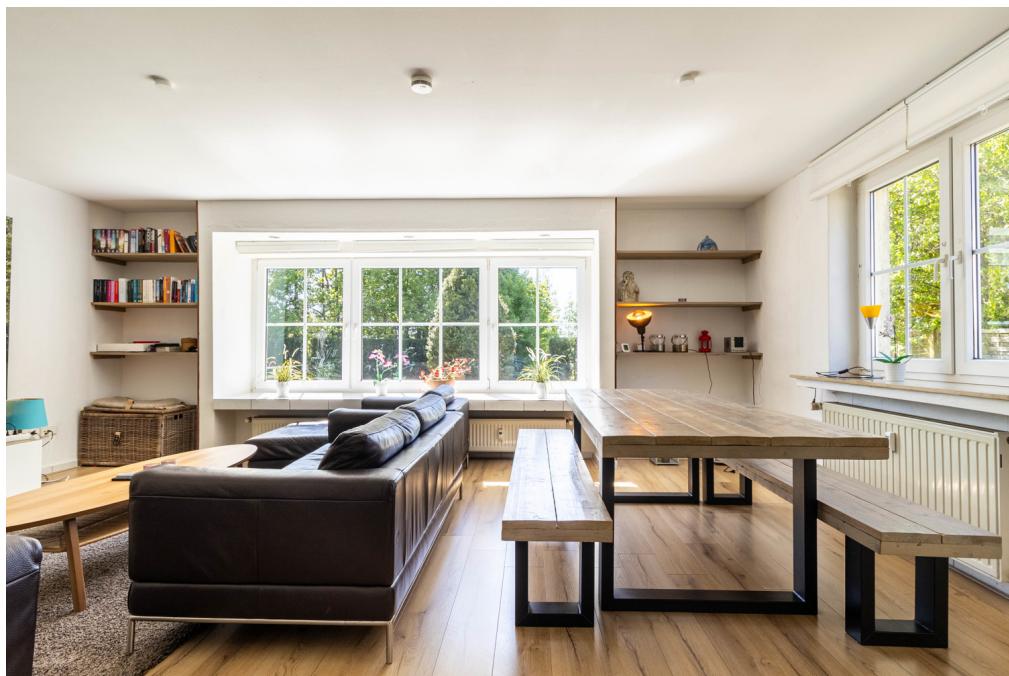
**CODE DU BIEN: 25126013 - 59955 Winterberg**

## Informations énergétiques

|  |                      |   |                                       |
|--|----------------------|---|---------------------------------------|
| Type de chauffage                          | Chauffage centralisé | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                  | Gaz naturel léger    |   |                                       |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 23.10.2035           | Consommation finale d'énergie                         | 121.00 kWh/m <sup>2</sup> a           |
| Source d'alimentation                      | Gaz                  | Classement énergétique                                | D                                     |
|  |                      | Année de construction selon le certificat énergétique | 1959                                  |

CODE DU BIEN: 25126013 - 59955 Winterberg

## La propriété



A composite image for Von Poll Real Estate. On the left, a laptop and a smartphone display the company's website interface. In the center, a large smartphone shows a blue screen with a white speech bubble containing the text "Jetzt Suchprofil anlegen" and a QR code below it. On the right, a dark blue vertical panel features the Von Poll logo and the text "Finden Sie Ihre Immobilie." Below that, it says "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." At the bottom of the panel is the website address "www.von-poll.com".

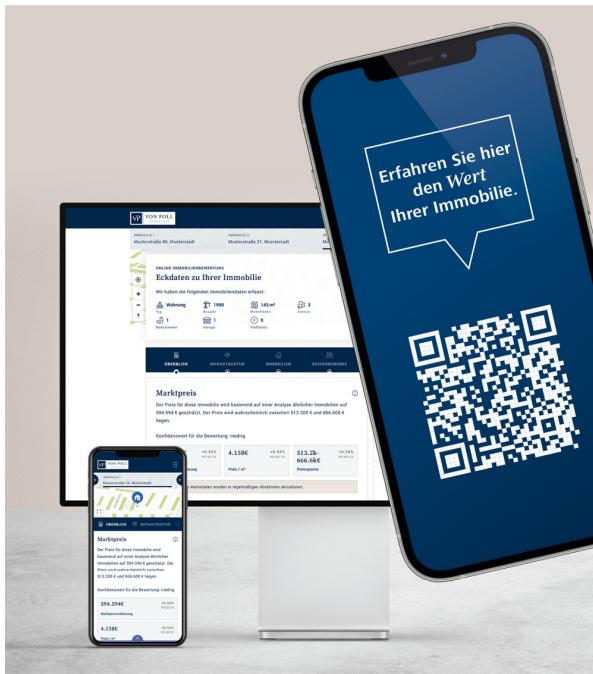
CODE DU BIEN: 25126013 - 59955 Winterberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25126013 - 59955 Winterberg

## La propriété



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)



CODE DU BIEN: 25126013 - 59955 Winterberg

## 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:

Lea Beule | ☎ 02981 - 92 97 26 0

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

**CODE DU BIEN: 25126013 - 59955 Winterberg**

## Une première impression

Ce lumineux appartement, en excellent état, séduit par son agencement bien pensé et ses 76,6 m<sup>2</sup> habitables. Composé de trois pièces, dont deux chambres, il est idéal pour un couple ou une petite famille. Deux salles de bains modernes offrent un confort optimal et un espace généreux. L'appartement est actuellement loué, mais le bail peut être résilié avec un préavis de trois mois, prenant effet le 31 mars de chaque année. L'immeuble, datant de 1959, a fait l'objet d'une rénovation complète en 2020, privilégiant les équipements modernes et un état impeccable. L'appartement est meublé avec goût et répond aux standards de vie actuels. Un chauffage central performant assure une température agréable dans toutes les pièces. Son emplacement exceptionnel est un atout majeur : une station de ski et un bike park se trouvent à proximité immédiate, un véritable paradis pour les sportifs et les amoureux de la nature. Les environs offrent de nombreuses possibilités de loisirs et de détente dans un cadre verdoyant et paisible. Le quartier se caractérise par une vie de quartier dynamique et conviviale. Commerces, transports et toutes les commodités sont facilement accessibles – idéal pour ceux qui recherchent un logement confortable et bien desservi pour une utilisation à long terme. Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations ou d'organiser une visite.

**CODE DU BIEN: 25126013 - 59955 Winterberg**

## Détails des commodités

- Einbauküche
- 3 Zimmer
- 2 Bäder
- Möblierung
- Stellplatz
- im Haus befindet sich noch ein abschließbarer Abstellraum

**CODE DU BIEN: 25126013 - 59955 Winterberg**

## Tout sur l'emplacement

In einer der besten Lagen von Winterberg finden Sie dieses tolle Eigentumswohnung. In unmittelbarer Nähe befindet sich das Skiliftkarussel, der Bikepark und der Kletterwald Winterberg. Das nur 1,5 km entfernte Stadtzentrum erreichen Sie fußläufig, mit dem Auto oder mit dem Bus innerhalb weniger Minuten. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Schulen sind daher schnell erreicht.

Winterberg und seine Ortsteile sind ganzjährig für Feriengäste attraktiv. In den Wintermonaten ist die Region u.a. bekannt für ihr schönes Skigebiet. In den restlichen Jahreszeiten begeistern zahlreich Wander- und Radwege Gäste aus dem In- und Ausland.

Entdecken Sie das Sauerland von der schönsten Seite beim:

- Fahrradfahren auf den 37 Routen der Bike Arena Sauerland oder im Bike-Park
- Nordic Walking
- Golfen
- Klettern
- Reiten
- Golfen
- Gleitschirm fliegen
- Tennis spielen
- Angeln
- Skifahren
- Snowboarden
- Langlaufen

Von Winterberg aus können durch diverse Bus- und Bahnlinien das weitere Sauerland sowie Ruhrgebiet und Kassel schnell erreicht werden.

**CODE DU BIEN: 25126013 - 59955 Winterberg**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 121.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25126013 - 59955 Winterberg**

## Contact

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

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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