

Winterberg

# Ihr Rückzugsort im Gebirgsresort Sauerland – zeitlos modern & komplett ausgestattet.

CODE DU BIEN: 26126001



PRIX D'ACHAT: 399.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 113 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

**CODE DU BIEN: 26126001 - 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: 26126001 - 59955 Winterberg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26126001
Surface habitable	ca. 113 m <sup>2</sup>
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	2023
Place de stationnement	1 x Abri de voitures

Prix d'achat	399.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 5 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Sauna, Cheminée

**CODE DU BIEN: 26126001 - 59955 Winterberg**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Chauffage de quartier	Consommation d'énergie	51.50 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	18.10.2033	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Année de construction selon le certificat énergétique	2023

CODE DU BIEN: 26126001 - 59955 Winterberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26126001 - 59955 Winterberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26126001 - 59955 Winterberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26126001 - 59955 Winterberg

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26126001 - 59955 Winterberg**

## Une première impression

Diese exklusive Ferienwohnung im Erdgeschoss vereint modernen Komfort, stilvolles Wohnen und eine attraktive Investmentmöglichkeit. Auf rund 113 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein großzügiger Grundriss, der Raum zum Entspannen, Genießen und Wohlfühlen bietet. Das erst im Jahr 2023 fertiggestellte Gebäude überzeugt durch massive Bauweise und energieeffiziente Konzeption.

Die Wohnung verfügt über drei Räume, darunter zwei einladende Schlafzimmer. Das Hauptschlafzimmer ist mit einem komfortablen Doppelbett ausgestattet, während im zweiten drei Einzelbetten Platz für Familie, Freunde oder Gäste bieten. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit moderner, voll ausgestatteter Küche bildet das Herzstück der Wohnung – hier kommt man gerne zusammen, um zu kochen, zu lachen und den Tag ausklingen zu lassen.

Für Gemütlichkeit sorgt der Kaminofen, der eine behagliche Atmosphäre an kühleren Abenden schafft. Die Fußbodenheizung verteilt gleichmäßige Wärme in allen Räumen und rundet das Wohngefühl perfekt ab. Im großzügigen Duschbad mit integrierter Infrarotsauna genießen Sie Wellnessmomente, wann immer Sie möchten. Eine Waschmaschine ist ebenfalls vorhanden – praktisch für längere Aufenthalte oder Feriengäste.

Die Wohnung ist vollständig möbliert und bereits in der Ferienvermietung. Somit eignet sie sich zur flexiblen Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen zählen ein privater Wohnungseingang, der für Diskretion und Flexibilität sorgt, sowie ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung. Zusätzlich steht ein separater Kellerraum als weitere Abstellfläche zur Verfügung – ideal für Fahrräder, Gepäck oder Sportausrüstung.

Von der Wohnung gelangen Sie direkt auf die großzügige Terrasse. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien verbringen, zumal Gartenmöbel bereits zur Ausstattung gehören. Ein dem Objekt zugeordneter Carport bietet Ihrem Fahrzeug einen sicheren und witterungsgeschützten Stellplatz.

Die hochwertige Ausstattung, der neuwertige Zustand und die zentrale Lage im Gebirgsresort Sauerland machen diese Immobilie zu einer außergewöhnlichen Gelegenheit – sowohl für Liebhaber der Region als auch für Investoren mit Weitblick. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung und gewinnen Sie einen persönlichen Eindruck von diesem

**besonderen Angebot.**

**CODE DU BIEN: 26126001 - 59955 Winterberg**

## **Détails des commodités**

- **Moderne und geschmackvolle Möblierung inklusive Gartenmöbel**
- **Verwaltung und Betreuung über eine erfahrene Vermietungsagentur**
- **Infrarotsauna im Duschbad**
- **Waschmaschinenanschluss innerhalb der Wohnung**
- **Separate Abstellräume in der Wohnung und im Keller**
- **Küchenzeile mit sämtlichen Elektrogeräten**
- **Kaminofen für ein gemütliches Wohnambiente**

**CODE DU BIEN: 26126001 - 59955 Winterberg**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie liegt zentral in der Winterberger Innenstadt und befindet sich im Gebirgsresort Sauerland, einem modernen Neubauensemble aus dem Jahr 2023. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Restaurants sind in unmittelbarer Nähe und fußläufig erreichbar. Winterberg ist ganzjährig attraktiv für Urlauber und Einheimische. In den Wintermonaten ist die Region unter anderem für ihr schönes Skigebiet und das Biathlonstadion bekannt. In den übrigen Jahreszeiten begeistern zahlreiche Wander- und Radwege Gäste aus dem In- und Ausland.

Entdecken Sie das Sauerland von seiner schönsten Seite:

- **Fahrradfahren auf den 37 Routen der Bike Arena Sauerland oder im Bike-Park**
- **Nordic Walking**
- **Golfen**
- **Klettern**
- **Wandern**
- **Reiten**
- **Gleitschirmfliegen**
- **Tennis spielen**
- **Angeln**
- **Skifahren**
- **Snowboarden**
- **Skilanglauf**
- **Wasserski**
- **Schwimmen**

Von Winterberg aus erreicht man mit verschiedenen Bus- und Bahnlinien schnell das übrige Sauerland, das Ruhrgebiet und Kassel. Der Bahnhof Winterberg bietet regelmäßige Zugverbindungen unter anderem nach Bestwig mit Anschluss an die Regionalstrecken Richtung Dortmund und Kassel. Über die Bundesstraßen B236 und B480 ist Winterberg zudem gut an das überregionale Straßennetz angeschlossen, sodass auch die umliegenden Städte und Autobahnen zügig erreichbar sind.

**CODE DU BIEN: 26126001 - 59955 Winterberg**

## **Plus d'informations**

**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: 26126001 - 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)**