

Winterberg

Votre nouvelle maison individuelle ou bifamiliale à Winterberg vous attend !

CODE DU BIEN: 25126010

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



PRIX D'ACHAT: 399.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 160 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.136 m²

CODE DU BIEN: 25126010 - 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: 25126010 - 59955 Winterberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25126010	Prix d'achat	399.000 EUR
Surface habitable	ca. 160 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	8	Modernisation / Rénovation	2023
Chambres à coucher	6	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1959	Surface de plancher	ca. 90 m ²
Place de stationnement	4 x surface libre	Aménagement	Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25126010 - 59955 Winterberg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	298.90 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	20.05.2029	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1959

CODE DU BIEN: 25126010 - 59955 Winterberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25126010 - 59955 Winterberg

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



CODE DU BIEN: 25126010 - 59955 Winterberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25126010 - 59955 Winterberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25126010 - 59955 Winterberg

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

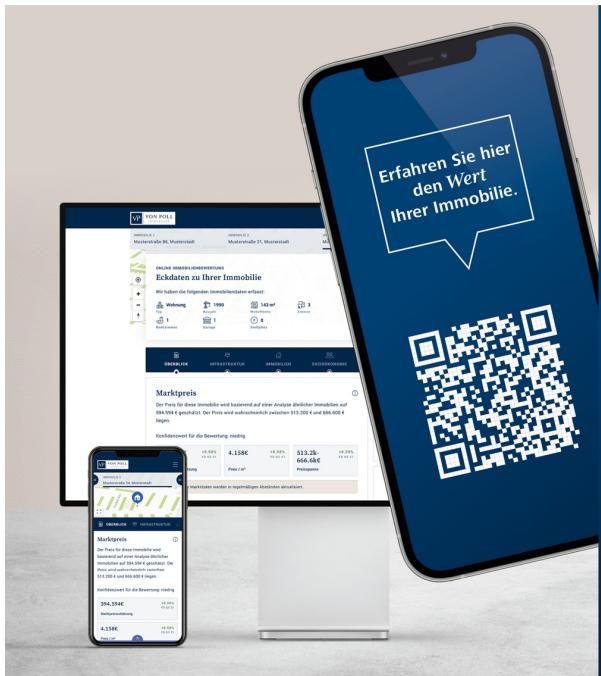
Vereinbaren Sie
einen Besichtigungstermin mit:

Daniel Münster | ☎ 02981 - 92 97 26 0

www.von-poll.com/winterberg

CODE DU BIEN: 25126010 - 59955 Winterberg

La propriété



VP | VON POLL
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier den Wert
Ihrer Immobilie.

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

CODE DU BIEN: 25126010 - 59955 Winterberg

Une première impression

Bienvenue dans votre nouvelle maison ! Cette maison individuelle ou bi-familiale, parfaitement entretenue et située au cœur de Winterberg, allie espaces généreux, modernité élégante et grande flexibilité d'aménagement – idéale pour les familles, les couples ou deux générations sous un même toit. Construite vers 1959 et rénovée en 2023, la propriété offre environ 160 m² de surface habitable sur un terrain spacieux d'environ 1 136 m², offrant un espace confortable pour vivre, travailler et se détendre. La maison comprend huit pièces lumineuses, dont six chambres et deux salles de bains modernes. Le vaste séjour/salle à manger du rez-de-chaussée constitue le cœur de la maison, où un poêle à bois crée une ambiance chaleureuse pour des soirées conviviales en famille ou entre amis. La cuisine moderne est équipée d'appareils électroménagers haut de gamme de grandes marques, qui raviront les cuisiniers amateurs comme les fins gourmets. La maison bénéficie également de prestations techniques modernes : un nouveau système de chauffage central au gaz a été installé en 2023 et l'allée, avec ses places de parking et ses chemins d'accès, a été magnifiquement rénovée depuis. En 2024, un sauna avec douche a été aménagé au sous-sol entièrement utilisable – un véritable atout pour se détendre après une journée bien remplie à explorer la campagne de Winterberg ou pendant les mois les plus froids. La configuration flexible des pièces offre de nombreuses possibilités : maison individuelle spacieuse, maison bi-familiale ou bien d'investissement avec deux logements indépendants. Les combles offrent également un potentiel d'agrandissement et d'espace habitable supplémentaire. Grâce à sa situation centrale, vous profiterez d'un accès rapide aux écoles, commerces, restaurants et transports en commun – tout ce qui rend la vie confortable. Cette propriété est idéale pour ceux qui apprécient l'espace, la flexibilité et un emplacement à la fois central et calme. Laissez-vous séduire par le charme unique de cette propriété lors d'une visite – votre nouvelle maison à Winterberg vous attend.

CODE DU BIEN: 25126010 - 59955 Winterberg

Détails des commodités

- zentrale Lage in Winterberg
- Saunabereich
- Aufteilung in zwei Wohneinheiten möglich (Trennung von Erd- und Dachgeschoss)
- modernisierte Bäder
- moderne Einbauküche mit Markengeräten
- Kaminofen
- Ausbaureserve im Spitzboden

CODE DU BIEN: 25126010 - 59955 Winterberg

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in zentraler Innenstadtlage von Winterberg. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind 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:

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

Von Winterberg aus erreicht man mit verschiedenen Bus- und Bahnlinien schnell das weitere Sauerland, das Ruhrgebiet und Kassel.

CODE DU BIEN: 25126010 - 59955 Winterberg

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.5.2029.

Endenergiebedarf beträgt 298.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.



VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25126010 - 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

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

www.von-poll.com