

Winterberg

Ihr neues Ein- bis Zweifamilienhaus in Winterberg wartet auf Sie!

CODE DU BIEN: 25126010



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



	En	un	coup	d'œil
--	----	----	------	-------

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



En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25126010
Surface habitable	ca. 160 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	6
Salles de bains	2
Année de construction	1959
Place de stationnement	4 x surface libre

Prix d'achat	399.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 90 m ²
Aménagement	Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine



Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	20.05.2029
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	298.90 kWh/m²a
Classement énergétique	Н
Année de construction selon le certificat énergétique	1959



























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







Une première impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses gepflegte Ein- bis Zweifamilienhaus im Herzen von Winterberg vereint großzügiges Wohnen, stilvolle Modernisierung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – perfekt für Familien, Paare oder zwei Generationen unter einem Dach. Die Immobilie wurde ca. 1959 erbaut und zuletzt im Jahr 2023 modernisiert.

Auf rund 160 m² Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von etwa 1.136 m² erwartet Sie ein Zuhause, das Raum zum Leben, Arbeiten und Wohlfühlen bietet. Insgesamt verfügt die Immobilie über 8 helle Zimmer, darunter 6 Schlafzimmer und 2 modernisierte Bäder. Der weitläufige Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss bildet das Herzstück des Hauses – hier sorgt ein Kaminofen für Gemütlichkeit und behagliche Abende mit Familie und Freunden.

Die moderne Küche ist mit hochwertigen Markengeräten ausgestattet und begeistert Hobbyköche gleichermaßen wie Genießer. Auch technisch ist das Haus up to date: 2023 wurde eine neue Gaszentralheizung eingebaut, und die Einfahrt mit Stellplätzen und Wegen erstrahlt seitdem in neuem Glanz.

Im voll nutzbaren Kellergeschoss wurde 2024 zusätzlich eine Sauna mit Dusche geschaffen – ein wahres Highlight für entspannte Stunden nach einem ereignisreichen Tag in der Winterberger Natur oder der kalten Jahreszeit.

Die flexible Raumaufteilung eröffnet zahlreiche Möglichkeiten – ob als großzügiges Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus oder Renditeobjekt mit zwei separaten Wohneinheiten. Das Dachgeschoss bietet zudem Ausbaureserven für zusätzliche Wohnideen.

Durch die zentrale Lage genießen Sie kurze Wege zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentlichen Verkehrsmitteln – alles, was das Leben komfortabel macht.

Diese Immobilie ist das ideale Zuhause für alle, die Wert auf Platz, Flexibilität und eine zentrale, dennoch ruhige Stadtlage legen. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung vom besonderen Charme dieser Immobilie begeistern – Ihr neues Zuhause in Winterberg wartet bereits auf Sie.



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



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.



Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 It. 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 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.



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