

Winterberg / Silbach

Schiefer, Fachwerk, Lieblingsplatz: Raum für neue Geschichten

CODE DU BIEN: 25126033



PRIX D'ACHAT: 139.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 135 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 473 m²

CODE DU BIEN: 25126033 - 59955 Winterberg / Silbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25126033 - 59955 Winterberg / Silbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25126033
Surface habitable	ca. 135 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	6
Salles de bains	2
Année de construction	1951
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	139.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	Charpente en bois
Surface de plancher	ca. 67 m ²
Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25126033 - 59955 Winterberg / Silbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	22.07.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	381.80 kWh/m ² a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1951

CODE DU BIEN: 25126033 - 59955 Winterberg / Silbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25126033 - 59955 Winterberg / Silbach

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



CODE DU BIEN: 25126033 - 59955 Winterberg / Silbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25126033 - 59955 Winterberg / Silbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25126033 - 59955 Winterberg / Silbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25126033 - 59955 Winterberg / Silbach

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

**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

CODE DU BIEN: 25126033 - 59955 Winterberg / Silbach

Une première impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause am idyllischen Ortsrand von Silbach, nur wenige Minuten von Winterberg entfernt. Dieses charmante Einfamilienhaus wurde im Jahr 1951 auf einem ca. 473?m² großen Grundstück erbaut und bietet mit einer Wohnfläche von rund 135?m² vielseitige Möglichkeiten für individuelle Nutzung und Gestaltung.

Das Haus präsentiert sich mit insgesamt sieben gepflegten Zimmern, verteilt auf zwei Etagen. Die flexible Raumaufteilung ermöglicht es, bei Bedarf bis zu sechs Schlafzimmer einzurichten – ideal für Familien, Gäste oder für die Nutzung als Arbeits- oder Hobbyräume. Im Erdgeschoss steht Ihnen ein praktisches Duschbad zur Verfügung, während das Obergeschoss mit einem Wannenbad ausgestattet ist. Waschgelegenheiten in den einzelnen Schlafzimmern bieten zusätzlichen Komfort.

Das Wohnhaus wurde traditionell in Fachwerkbauweise errichtet und ist mit Schiefer verkleidet. Das massive Kellergeschoss bildet eine solide Basis und beherbergt neben den Kellerräumen eine integrierte Garage, die bequemes und wetterunabhängiges Parken ermöglicht. Zusätzlich überzeugt das Haus durch einen großzügigen Dachboden, der vielfältige Ausbau- oder Abstellmöglichkeiten bietet – ideal, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen oder individuellen Bedürfnissen gerecht zu werden.

Durch die bestehende Möblierung können Sie sofort einziehen und sich in Ruhe Ihren Modernisierungsideen widmen. Die Ausstattung ist einfach gehalten, was Ihnen die Chance bietet, Ihr eigenes Wohnkonzept konsequent umzusetzen. Besonders erwähnenswert ist die Dacheindeckung, die in den 1990er Jahren erneuert wurde.

Die ruhige Lage am Ortsrand schenkt Ihnen einen wunderbaren Ausblick über Silbach und lädt zu erholsamen Stunden im eigenen Garten ein. Gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe zu Winterberg mit seinen zahlreichen Freizeitmöglichkeiten und einer hervorragenden Infrastruktur.

Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten, die diese vielseitige Immobilie bietet! Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme – vielleicht ist dieses Haus schon bald Ihr neues Zuhause oder Ihr nächstes Herzensprojekt.

CODE DU BIEN: 25126033 - 59955 Winterberg / Silbach

Tout sur l'emplacement

Das Haus befindet sich im charmanten Ortsteil Silbach, nur wenige Kilometer von der Kernstadt Winterberg entfernt. Silbach liegt eingebettet im Nordteil des Rothaargebirges auf einer Höhe von etwa 620 bis 660 Metern und ist umgeben von den bewaldeten Höhenzügen des Naturparks Sauerland-Rothaargebirge. Die Umgebung ist geprägt von einer reizvollen Mittelgebirgslandschaft mit sanften Tälern, klaren Bächen und majestätischen Bergen wie dem Silberberg, der Nordhelle und dem Hillekopf.

Silbach wird oft als das „grüne Dorf im Tal der Namenlosen“ bezeichnet und bietet eine besonders naturnahe und ruhige Wohnlage. Das Dorf zeichnet sich durch seine historische Bergfreiheit, gepflegte Fachwerkhäuser und eine freundliche Dorfgemeinschaft aus. Zahlreiche Wander- und Radwege führen direkt durch Silbach und laden dazu ein, die abwechslungsreiche Flora und Fauna der Region zu erkunden. Im Winter profitieren Bewohner von der Nähe zu den Wintersportangeboten in Winterberg und den umliegenden Skigebieten.

Im Ort selbst finden sich Restaurants und ein kleiner Lebensmittelladen, während das nahegelegene Winterberg mit einer Vielzahl von Geschäften, Cafés und Freizeiteinrichtungen aufwartet. Die ausgezeichnete Anbindung über die Landesstraße 740 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Ortschaften sowie der touristischen Highlights des Sauerlands.

Die Lage in Silbach vereint naturnahes Wohnen, Ruhe und Erholung mit den vielfältigen Freizeit- und Sportmöglichkeiten der Ferienregion Winterberg – ein idealer Ausgangspunkt für alle, die Lebensqualität und Naturverbundenheit schätzen.

CODE DU BIEN: 25126033 - 59955 Winterberg / Silbach

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.7.2035.
Endenergiebedarf beträgt 381.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1951.
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.

CODE DU BIEN: 25126033 - 59955 Winterberg / Silbach

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