

Bad Berleburg - Girkhausen

Wo Auszeit Zuhause ist - modernisiertes Haus mit Potenzial zur Feriennutzung

CODE DU BIEN: 26126011

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 299.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 100 m² • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.080 m²

CODE DU BIEN: 26126011 - 57319 Bad Berleburg - Girkhausen

- **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: 26126011 - 57319 Bad Berleburg - Girkhausen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26126011
Surface habitable	ca. 100 m ²
Type de toiture	Toit en pente
Disponible à partir du	01.09.2026
Pièces	3
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1972
Place de stationnement	2 x Abri de voitures

Prix d'achat	299.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Cheminée

CODE DU BIEN: 26126011 - 57319 Bad Berleburg - Girkhausen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz liquide	Consommation d'énergie	225.10 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	04.11.2028	Classement énergétique	G
		Année de construction selon le certificat énergétique	1972

CODE DU BIEN: 26126011 - 57319 Bad Berleburg - Girkhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26126011 - 57319 Bad Berleburg - Girkhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26126011 - 57319 Bad Berleburg - Girkhausen

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26126011 - 57319 Bad Berleburg - Girkhausen

La propriété



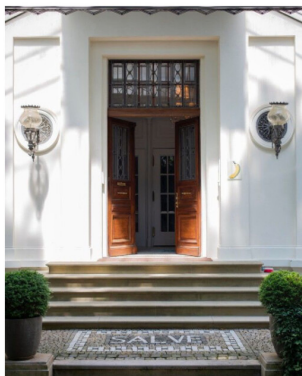
CODE DU BIEN: 26126011 - 57319 Bad Berleburg - Girkhausen

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

CODE DU BIEN: 26126011 - 57319 Bad Berleburg - Girkhausen

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: 26126011 - 57319 Bad Berleburg - Girkhausen

Une première impression

Willkommen in diesem liebevoll modernisierten Wohnhaus, das zeitgemäßen Wohnkomfort mit naturnahem Lebensgefühl verbindet. Auf rund 100 m² Wohnfläche und einem ca. 1.080 m² großen, terrassiert angelegten Grundstück erwartet Sie ein Zuhause mit besonderem Charme und vielfältigen Möglichkeiten.

In den vergangenen Jahren wurde die Immobilie umfassend modernisiert und präsentiert sich heute in einem äußerst gepflegten und sofort bezugsbereiten Zustand.

Im Erdgeschoss erwartet Sie der lichtdurchflutete Koch- und Essbereich, der mit einer modernen Küche samt Kochinsel begeistert. Die offene Gestaltung schafft eine einladende Atmosphäre und lässt Kochen und Wohnen auf harmonische Weise verschmelzen. Ein stilvoller Pelletofen sorgt gleichzeitig für angenehme Wärme und Effizienz. Über das große Schiebefenster gelangen Sie direkt auf den Balkon, von dem sich ein herrlicher Blick in die grüne Umgebung genießen lässt.

Das geschmackvoll modernisierte Badezimmer verfügt über eine komfortable Fußbodenheizung. Der vorgelagerte Waschräum ergänzt diese Ebene auf praktische Weise.

Im Obergeschoss eröffnet die offene Galerie einen reizvollen Blick in den darunterliegenden Wohnbereich und verleiht dem Haus ein großzügiges Raumgefühl. Hier befinden sich der gemütliche Wohnbereich, das Schlafzimmer sowie ein Gäste-WC. Von dieser Ebene gelangen Sie direkt auf die großzügige Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten.

Das weitläufige Hanggrundstück wurde aufwendig terrassiert und gestaltet. Der integrierte Pool bietet ideale Voraussetzungen für entspannte Sommertage und gesellige Stunden im Freien.

Für Fahrzeuge steht ein 2023 errichtetes Doppelcarport mit angrenzendem Abstellraum zur Verfügung – ideal für Fahrräder, Gartengeräte oder sonstiges Equipment.

Im Rahmen der umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen wurden unter anderem das Dach inklusive Isolierung erneuert, Fenster und Heizungsanlage ausgetauscht sowie Küche und Bad vollständig renoviert.

Zusätzliche Perspektive für Ferienutzung

Besonders interessant ist die Immobilie aufgrund ihrer Lage in einem ausgewiesenen Feriengebiet. Das Gebäude wurde ursprünglich für die Feriennutzung mit bis zu sechs Schlafplätzen konzipiert. Im Zuge der heutigen Eigennutzung wurde ein ehemaliges Schlafzimmer zum Eingangsbereich umgestaltet. Mit überschaubarem Aufwand lässt sich diese Raumaufteilung bei Bedarf wieder an die ursprüngliche Nutzung anpassen. Darüber hinaus bietet die großzügige Galerie zusätzliche Möglichkeiten für weitere Schlafgelegenheiten.

Nach Auskunft des zuständigen Bauamtes ist eine entsprechende Nutzungsänderung grundsätzlich möglich, diese wäre vom Erwerber bei Bedarf noch zu beantragen.

So vereint diese Immobilie nicht nur modernes Wohnen in naturnaher Umgebung, sondern eröffnet zugleich attraktive Perspektiven für die private Feriennutzung oder eine touristische Vermietung.

CODE DU BIEN: 26126011 - 57319 Bad Berleburg - Girkhausen

Détails des commodités

- **Umfassend modernisiert**
- **Hochwertige Einbauküche mit Kochinsel und Markengeräten**
- **Pelletofen**
- **Möblierung**
- **Modernes Duschbad mit Fußbodenheizung**
- **Galerieartiger Wohnbereich**
- **Großzügige, neu gestaltete Terrassen- und Gartenflächen mit Pool**
- **Carport mit Abstellraum**
- **Gepflegter, sofort bezugsfertiger Gesamtzustand**
- **Balkonkraftwerk**
- **Teilunterkellert**

CODE DU BIEN: 26126011 - 57319 Bad Berleburg - Girkhausen

Tout sur l'emplacement

In landschaftlich reizvoller Lage, 12 km von der Kernstadt Bad Berleburg entfernt, liegt der 800-Seelen-Ort Girkhausen (500-780 m ü. NN). Mitten im Naturpark Sauerland-Rothaargebirge im Odeborntal gelegen, bietet Girkhausen einen direkten Anschluss an den Weg der Sinne, den Premiumwanderweg Rothaarsteig.

Girkhausen besticht durch seine schönen Fachwerkhäuser und hat bereits mehrfach Silbermedaillen beim Landeswettbewerb der Dörfer gewonnen. Mitten im Ort steht die ehemalige Wallfahrtskirche aus dem 13. Jahrhundert und ganz in der Nähe das Museum "Drehkoite", eine alte Drechslerwerkstatt. In diesem lebendigen Handwerks- und Heimatmuseum kann der interessierte Besucher erleben, wie seit rund 500 Jahren Holzschalen gedrechselt und Holzlöffel geschnitzt werden. In der Drechselschule kann man selbst aktiv werden und seiner Kreativität und seinem handwerklichen Geschick freien Lauf lassen.

Die Ferienwelt Winterberg mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten und Schulen ist in wenigen Autominuten erreichbar.

Entdecken Sie die Region von ihrer schönsten Seite beim:

- Radfahren
- Nordic Walking
- Golfen
- Klettern
- Reiten
- Golfen
- Gleitschirmfliegen
- Tennis spielen
- Angeln
- Skifahren
- Snowboarden
- Skilanglaufen

CODE DU BIEN: 26126011 - 57319 Bad Berleburg - Girkhausen

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: 26126011 - 57319 Bad Berleburg - Girkhausen

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