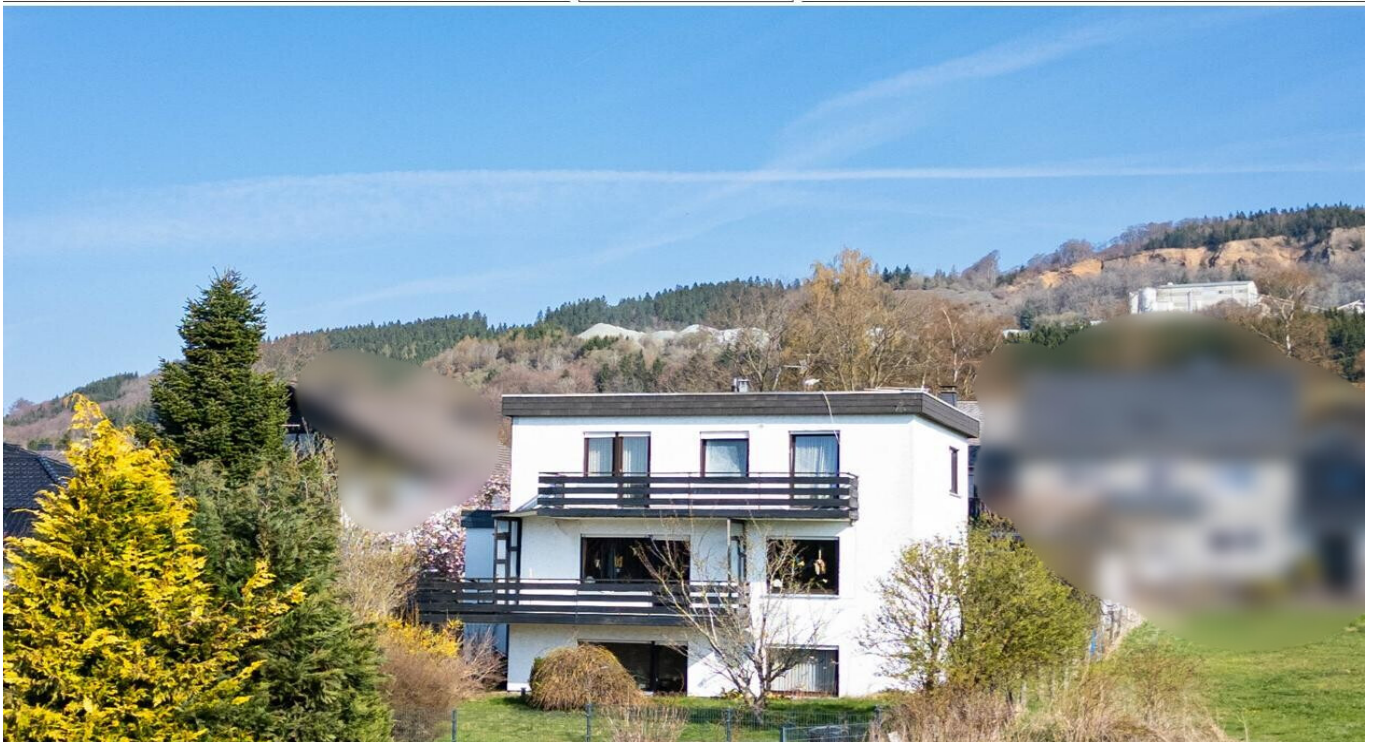


Winterberg-Hildfeld

# Vielseitiges Wohn- und Geschäftshaus

**CODE DU BIEN: 26126005**



**PRIX D'ACHAT: 165.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 187 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 911 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26126005 - 59955 Winterberg-Hildfeld**

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

**CODE DU BIEN: 26126005 - 59955 Winterberg-Hildfeld**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26126005	Prix d'achat	165.000 EUR
Surface habitable	ca. 187 m <sup>2</sup>	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6	Modernisation / Rénovation	2021
Chambres à coucher	4	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	3	Technique de construction	massif
Année de construction	1963	Surface de plancher	ca. 104 m <sup>2</sup>
		Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 26126005 - 59955 Winterberg-Hildfeld**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	272.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	06.04.2036	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1963

CODE DU BIEN: 26126005 - 59955 Winterberg-Hildfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 26126005 - 59955 Winterberg-Hildfeld

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 26126005 - 59955 Winterberg-Hildfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 26126005 - 59955 Winterberg-Hildfeld

## La propriété



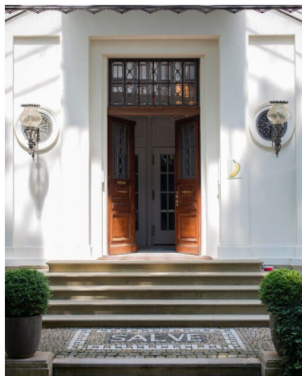
CODE DU BIEN: 26126005 - 59955 Winterberg-Hildfeld

## 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](http://www.von-poll.com/winterberg)

CODE DU BIEN: 26126005 - 59955 Winterberg-Hildfeld

## La propriété



**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](http://www.von-poll.com)

**CODE DU BIEN: 26126005 - 59955 Winterberg-Hildfeld**

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1963 mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Im Jahr 1978 wurde die Immobilie durch einen rückwärtigen Anbau erweitert, der heute das Haupthaus bildet. Insgesamt stehen rund 187 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung.

Das Gebäude befindet sich in einem guten Erhaltungszustand und wurde zuletzt im Jahr 2021 durch den Einbau einer neuen Gaszentralheizung modernisiert, die für eine zuverlässige und zeitgemäße Wärmeversorgung sorgt.

**Wohnbereich im Anbau:**

Der im Jahr 1978 entstandene Gebäudeteil erstreckt sich über das Erd-, Ober- und Untergeschoss. Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche, während das Obergeschoss drei Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer bietet und damit ausreichend Platz für eine Familie schafft.

Im Untergeschoss des Anbaus ergänzt eine Souterrainwohnung das Raumangebot, ausgestattet mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, kleiner Küche und Duschbad.

Diese Einheit eignet sich ideal als Einliegerwohnung - beispielsweise für Familienangehörige, Gäste oder zur Vermietung.

**Gewerblicher Bereich:**

Der Wohnbereich im Erdgeschoss grenzt direkt an den gewerblich genutzten Teil des Hauses aus dem Jahr 1963 mit einem Ladenlokal von rund 104 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Hier befand sich früher ein kleiner Einzelhandel in dem unter anderem Brot- und Backwaren, Aufschnitt sowie verschiedene Waren des täglichen Bedarfs angeboten wurden.

Die räumliche Verbindung eröffnet auch heute interessante Möglichkeiten für eine gewerbliche Nutzung oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Die Immobilie bietet eine solide Grundlage für individuelle Modernisierungs- und Gestaltungsideen. Neue Eigentümer haben die Möglichkeit, das Haus nach ihren persönlichen Vorstellungen weiterzuentwickeln und an ihre Bedürfnisse anzupassen - so lassen sich hier unterschiedliche Wohn- und Lebenskonzepte verwirklichen.

Gerne überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von den Möglichkeiten vor Ort.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage.

**CODE DU BIEN: 26126005 - 59955 Winterberg-Hildfeld**

## Tout sur l'emplacement

Das historische Golddorf Hildfeld im Hochsauerland hat zu jeder Jahreszeit seine Reize. Die Natur rund um Hildfeld lässt sich wunderbar durch Wanderungen oder Radtouren erkunden. In der Winterzeit runden zahlreiche Loipen und Skilifte das Angebot an Aktivitäten ab.

Am Ortseingang befindet sich ein Adventure Golfplatz, mit Bahnen, die sich auf regionale und touristische Merkmale des Sauerlands beziehen.

Im direkten Nachbarort Niedersfeld können Sie am Hillebachsee dem Wassersport nachgehen. In nur ca. 5 Autominuten erreichen Sie die Winterberger Kernstadt mit seinen vielseitigen Freizeitangeboten und Einkaufsmöglichkeiten.

**CODE DU BIEN: 26126005 - 59955 Winterberg-Hildfeld**

## 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: 26126005 - 59955 Winterberg-Hildfeld**

## 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)