

Winterberg / Grönebach

Hauscharakter in Waldrandlage - Wohnungseigentum mit Ferienpotenzial

CODE DU BIEN: 26126015



PRIX D'ACHAT: 149.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 100 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 600 m²

CODE DU BIEN: 26126015 - 59955 Winterberg / Grönebach

- **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: 26126015 - 59955 Winterberg / Grönebach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26126015
Surface habitable	ca. 100 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1961

Prix d'achat	149.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26126015 - 59955 Winterberg / Grönebach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	08.07.2036
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	283.40 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1961

CODE DU BIEN: 26126015 - 59955 Winterberg / Grönebach

La propriété



CODE DU BIEN: 26126015 - 59955 Winterberg / Grönebach

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26126015 - 59955 Winterberg / Grönebach

La propriété

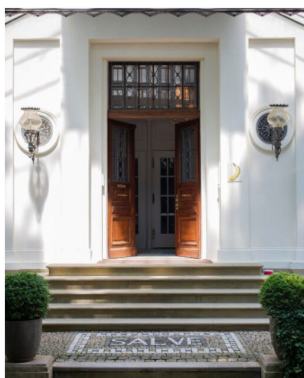


CODE DU BIEN: 26126015 - 59955 Winterberg / Grönebach

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 26126015 - 59955 Winterberg / Grönebach

La propriété

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: 26126015 - 59955 Winterberg / Grönebach

Une première impression

In ruhiger Waldrandlage von Winterberg-Grönebach erwartet Sie diese gepflegte Immobilie mit dem Wohngefühl einer Doppelhaushälfte. Nur wenige Schritte vom Wald entfernt genießen Sie hier die Vorzüge einer naturnahen Umgebung mit direktem Zugang zu zahlreichen Spazier- und Wanderwegen - unter anderem in Richtung des Hillebachsees.

Ob als gemütliches Zuhause, Wochenenddomizil oder attraktive Ferienimmobilie - diese Immobilie bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten in einer der beliebtesten Ferienregionen des Sauerlands.

Auf rund 100 m² Wohnfläche überzeugt die Einheit mit einer durchdachten Raumaufteilung. Fünf gut geschnittene Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC, bieten ausreichend Platz für Familien, Paare oder Feriengäste.

Die im Kaufpreis enthaltene Einbauküche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein.

Die sonnige Terrasse lädt dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu verbringen und den Blick ins Grüne zu genießen.

Eine Garage auf der Gebäuderückseite ergänzt das Angebot und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Die zum Verkauf stehende Einheit stammt aus dem ursprünglichen Baujahr 1961. In den 1980er Jahren wurde das Gebäude durch einen Anbau erweitert, wodurch die heutige Gebäudestruktur entstand. Rechtlich handelt es sich um Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG), da das Grundstück nicht real geteilt wurde.

Eine Teilungserklärung sowie ein Aufteilungsplan liegen vor.

Die gemeinsame Öl-Zentralheizungsanlage aus dem Jahr 2002 befindet sich in der angebotenen Einheit. Zusätzlich ist ein Anschluss für einen Pelletofen vorhanden, sodass bei Bedarf eine ergänzende Wärmequelle installiert werden kann.

Ein besonderes Plus ist die bereits beantragte Nutzungsänderung zur Kurzzeitvermietung. Vorbehaltlich der behördlichen Genehmigung eröffnet sich damit eine interessante Perspektive für die touristische Vermietung - ein attraktiver Vorteil in der ganzjährig gefragten Ferienregion Winterberg.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung und freuen uns auf Ihre Anfrage.

CODE DU BIEN: 26126015 - 59955 Winterberg / Grönebach

Détails des commodités

Die wichtigsten Eckdaten auf einen Blick:

- Wohnungseigentum nach WEG mit Hauscharakter
- ca. 100 m² Wohnfläche
- 5 Zimmer
- 3 Schlafzimmer
- 1 Badezimmer
- Gäste-WC
- Einbauküche inklusive
- Terrasse
- Garage (Zugang über die Gebäuderückseite)
- Baujahr 1961
- Gebäudeerweiterung durch Anbau in den 1980er Jahren
- Gemeinsame Öl-Zentralheizung (Baujahr 2002) befindet sich in der angebotenen Einheit
- Doppelt verglaste Fenster (1978)
- Haustür erneuert (2021)
- Teilungserklärung und Aufteilungsplan vorhanden
- Nutzungsänderung zur Kurzzeitvermietung bereits beantragt
- Ruhige Lage im Ortsteil Grönebach der Ferienregion Winterberg

CODE DU BIEN: 26126015 - 59955 Winterberg / Grönebach

Tout sur l'emplacement

Grönebach ist ein idyllischer Ortsteil der Stadt Winterberg im Hochsauerlandkreis und liegt nur rund fünf Autominuten von der Winterberger Kernstadt entfernt. Die naturnahe Umgebung, die gute Erreichbarkeit und das vielfältige Freizeitangebot machen den Ort sowohl als Wohnstandort als auch als Feriendomizil besonders attraktiv.

Die Ferienregion Winterberg zählt zu den beliebtesten Urlaubszielen im Sauerland und begeistert das ganze Jahr über mit einem abwechslungsreichen Freizeitangebot. In den Wintermonaten locken die nahegelegenen Skigebiete, Langlaufloipen und das Biathlonzentrum zahlreiche Besucher an. In der warmen Jahreszeit bieten der Rothaarsteig, der direkt durch Grönebach führt, der Hillebachsee sowie zahlreiche Wander- und Radwege ideale Voraussetzungen für aktive Erholung. Auch der bekannte Bikepark Winterberg ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und macht die Region zu einem beliebten Ziel für Mountainbike-Begeisterte.

Die Versorgung im Alltag ist ebenfalls komfortabel:

Neben den Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten und weiteren Einrichtungen in Winterberg finden Sie auch im benachbarten Niedersfeld einen Supermarkt, eine Bäckerei, eine Fleischerei sowie weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs - alles in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, einer sehr guten Infrastruktur und den vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht Grönebach zu einem gefragten Wohn- und Ferienstandort mit hoher Lebensqualität.

CODE DU BIEN: 26126015 - 59955 Winterberg / Grönebach

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: 26126015 - 59955 Winterberg / Grönebach

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