

Winterberg

?? ??? ??? ?????????????? ? ??????? ?????????? ???  
????????????? ??? ??????????!

????????? ??????????: 25126010

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



???? ??????: 399.000 EUR • ??????????: ca. 160 m<sup>2</sup> • ??????: 8 • ?????? ????: 1.136 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25126010 - 59955 Winterberg

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ????????????

● ????? ????????????

● ?????????????? ????????????????

???????? ?????: 25126010 - 59955 Winterberg

## ?? ??? ????

????????? ????????	25126010
???????????	ca. 160 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	8
?????????? ???	6
???????????	
???????????	2
???? ????????????	1959
????? ????????????	4 x ????????????
	????? ????????????

????? ????????	399.000 EUR
??????	?????????????
???????????	???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????	2023
???????????	???????
???????????????????	ca. 90 m <sup>2</sup>
??????	??????, ?????, ???????????????
???????	???????

???????? ?????: 25126010 - 59955 Winterberg

## ????????????? ??????????

???????????	????????? ??????????	?????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????	298.90 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	20.05.2029	???????????	
???????????????????		???????????	H
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????????	
????? ????????????	??????	???????????????	1959
		???????????	
		???????????	
		???????????	
		???????????	

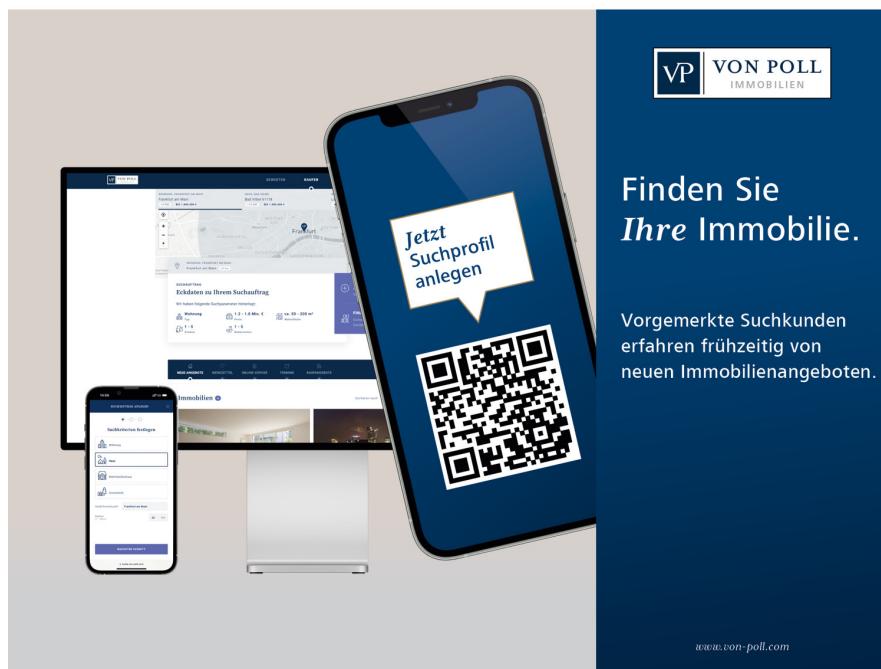
???????? ?????: 25126010 - 59955 Winterberg

?? ???????



???????? ?????: 25126010 - 59955 Winterberg

?? ???????



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



???????? ?????: 25126010 - 59955 Winterberg

?? ???????



???????? ?????: 25126010 - 59955 Winterberg

?? ???????



???????? ?????: 25126010 - 59955 Winterberg

?? ???????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

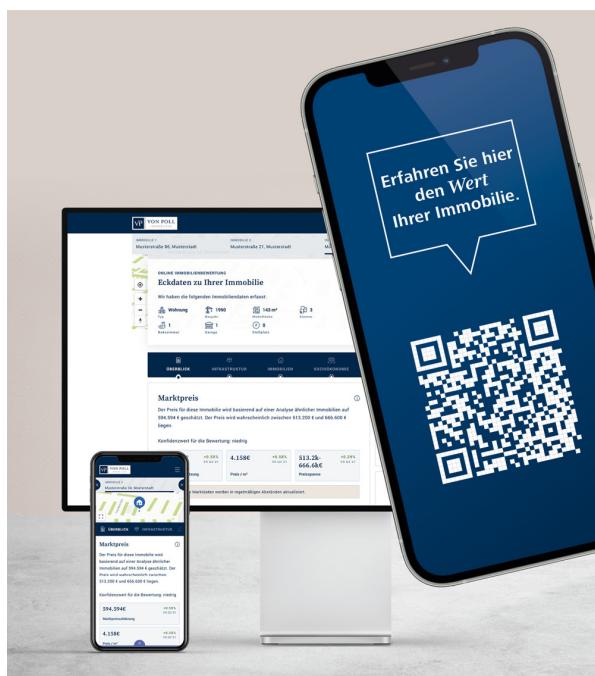
Vereinbaren Sie  
einen Besichtigungstermin mit:

Daniel Münster | ☎ 02981 - 92 97 26 0

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

???????? ?????: 25126010 - 59955 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](http://www.von-poll.com)

???????? ?????: 25126010 - 59955 Winterberg

## ??? ????

????? ??????? ??? ?? ????!! ???? ? ?????????????????? ?????????????? ?  
????? ??????? ??? ?? ???? ???? ?????????????? ?????????? ?????????? ?????????? ?  
????? ?????????????? ??? ?????????? ?????????? ?????? - ??????? ??? ?????????? ?  
????? ??? ?? ?????? ??? ?? ??? ?????? ?????? ?????.. ?????????? ??? ??? 1959 ??  
????????? ??? ?????????????????? ?? 2023, ?? ??????? ?????????? ?????????? 160 ?.?.  
????? ?????????? ?? ??? ?????????? ?????????? ?????????? 1.136 ?.?, ??????????  
????? ??? ?? ???????, ??????? ??? ?????????? ?? ??????? ?????????? ??????????  
????? ??????? ???????, ?????????????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ??  
????????????? ????????. ? ?????????? ?????? ?????????? ?????? ?????????? ??? ??????????  
?? ??????? ??????? ?? ?????? ??? ???????, ??? ?????? ?????????? ?????????? ??????????  
?? ?????? ?????????? ?? ?????????? ?????????? ?? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ??  
????? .. ?????????? ??????? ?? ?????????? ?????? ?????????? ?? ?????? ?????????? ??????????  
????????, ??? ??????? ?? ?????????????? ??? ?????? ?????????? ?????????? ??? ??? ??? ??  
?????.. ?? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????????: ??? ??? ?????? ?????????? ??????????  
????????? ?????? ?????????????? ?? 2023 ??? ? ?????? ?? ??? ?????? ?????????? ??????????  
?? ?? ?????????? ??? ?????????????? ?????? ??? ???.. ?? 2024, ??? ?????? ??  
????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ?????? - ??? ??????????  
?????????? ??? ?? ?????????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ??????  
????????? ??? ?????????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ?????? ??????????  
????????? ?????? ?????????? - ??? ?? ?????? ?????????? ?????????? ??? ??  
????????? ?????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????? ??????????  
????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????? ??????????  
????????? ??? ?????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????????? -  
?? ?? ?????? ?? ??? ??????. ??? ?? ?????? ?????? ?? ?????? ??? ?????? ?????? ??? ??  
????????? ??? ???, ??? ?????????? ??? ?? ?????? ?????? ??? ?????? ?????????? ?????? ??? ??  
?? ?? ??? ?? ?????????? ??? ?? ?????? ?????? ?????? ?????? ??? ?????? ??? ?????????? ??? ??  
????????? ??? ??? - ?? ??? ??? ?????? ??? ?????????? ?????? ??? ?????? ??? ?????????? ??? ??  
????????? ??? ?????? ?????????? - ?? ??? ??? ?????? ??? ?????????? ?????? ??? ??????????.

???????? ?????: 25126010 - 59955 Winterberg

????????????? ??? ??????

- 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

???????? ?????: 25126010 - 59955 Winterberg

??? ??? ??? ??????????

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.

???????? ?????: 25126010 - 59955 Winterberg

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.5.2029.

Endenergiebedarf beträgt 298.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

???????? ?????: 25126010 - 59955 Winterberg

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

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)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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