

Winterberg

# Új családi vagy kétlakásos háza Winterbergben várja Önt!

VP azonosító: 25126010

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VÉTELÁR: 399.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 160 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 1.136 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25126010 - 59955 Winterberg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25126010 - 59955 Winterberg

## Áttekintés

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| VP azonosító          | 25126010                 |
| Hasznos lakótér       | ca. 160 m <sup>2</sup>   |
| Teto formája          | Nyeregteto               |
| Szobák                | 8                        |
| Hálósobák             | 6                        |
| Fürdoszobák           | 2                        |
| Építés éve            | 1959                     |
| Parkolási lehetőségek | 4 x Felszíni parkolóhely |

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                     | 399.000 EUR                                                                           |
| Ház                         | Családi ház                                                                           |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás /<br>felújítás | 2023                                                                                  |
| Az ingatlan állapota        | Karbantartott                                                                         |
| Kivitelezési<br>módszer     | Szilárd                                                                               |
| Hasznos terület             | ca. 90 m <sup>2</sup>                                                                 |
| Felszereltség               | Szauna, Kandalló,<br>Beépített konyha                                                 |

VP azonosító: 25126010 - 59955 Winterberg

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 20.05.2029    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 298.90 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | H                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1959                       |

VP azonosító: 25126010 - 59955 Winterberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25126010 - 59955 Winterberg

## Az ingatlan



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



VP azonosító: 25126010 - 59955 Winterberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25126010 - 59955 Winterberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25126010 - 59955 Winterberg

## Az ingatlan



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)

VP azonosító: 25126010 - 59955 Winterberg

## Az ingatlan



**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)

VP azonosító: 25126010 - 59955 Winterberg

## Az első benyomás

Üdvözljük új otthonában! Ez a jól karbantartott egy- vagy kétlakásos ház Winterberg szívében tágas életteret, stílusos modernizációt és sokoldalú felhasználási lehetőségeket ötvöz – tökéletes családok, párok vagy két generáció számára egy fedél alatt. Az 1959 körül épült és utoljára 2023-ban felújított ingatlan körülbelül 160 m<sup>2</sup> lakóteret kínál egy nagyjából 1136 m<sup>2</sup>-es nagyméretű telken, amely bőséges teret biztosít a lakhatáshoz, a munkához és a pihenéshez. A házban összesen nyolc világos szoba található, köztük hat hálósoba és két modernizált fürdőszoba. A földszinten található tágas nappali és étkező alkotja az otthon szívet, ahol a fatüzelésű kályha hangulatos légkört teremt a pihentető estékhez családdal és barátokkal. A modern konyha kiváló minőségű márkás készülékekkel van felszerelve, amelyek biztosan örömet okoznak mind az amatőr szakácsoknak, mind az ínyenceknek. A ház muszájlag is korszerű: 2023-ban új gázfűtést telepítettek, a parkolóhelyekkel és ösvényekkel ellátott kocsifelhajtót pedig azóta gyönyörűen felújították. 2024-ben egy zuhanyzós szaunát építettek a teljesen használható pincéhez – igazi fénypont a pihentető órákhoz egy eseménydús winterbergi vidék felfedezésével töltött nap után, vagy a hidegebb hónapokban. A rugalmas alaprajz számos lehetőséget kínál – legyen szó akár tágas családi házról, kétlakásos házról, vagy két különálló lakóegységgel rendelkező befektetési ingatlanról. A tetőtér bővítési és további lakóter-lehetőségeket is kínál. Központi elhelyezkedésének köszönhetően rövid távolságra található iskolák, üzletek, éttermek és tömegközlekedés – minden, ami kényelmessé teszi az életet. Ez az ingatlan ideális otthon azok számára, akik értékelik a teret, a rugalmasságot és a központi, mégis csendes elhelyezkedést. Hagyja, hogy magával ragadja az ingatlan egyedi varázsa egy megtekintés során – új otthona Winterbergben várja Önt.

VP azonosító: 25126010 - 59955 Winterberg

## Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25126010 - 59955 Winterberg

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25126010 - 59955 Winterberg

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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 Handelsregistrauszugs, 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.

VP azonosító: 25126010 - 59955 Winterberg

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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