

Winterberg

# Új családi vagy kétlakásos háza Winterbergben várja Önt!

VP azonosító: 25126010

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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 elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 25126010 - 59955 Winterberg**

## Áttekintés

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

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

VP azonosító: 25126010 - 59955 Winterberg

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	298.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	20.05.2029	Energiahatékonysági besorolás /	H
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1959

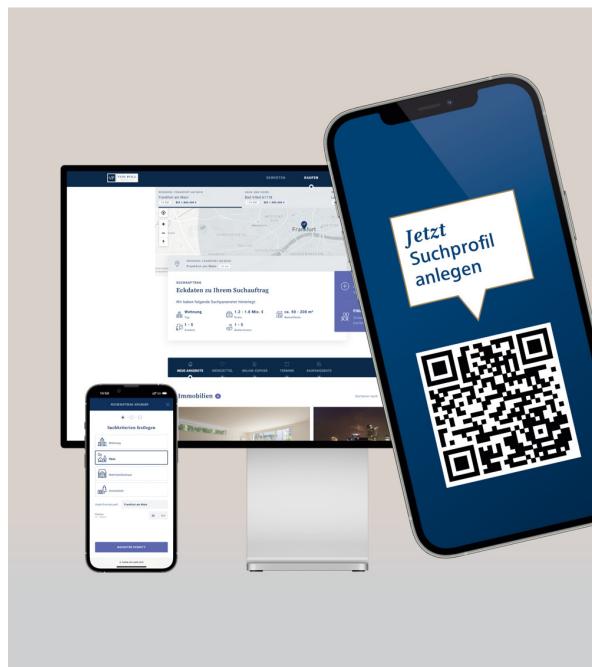
VP azonosító: 25126010 - 59955 Winterberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25126010 - 59955 Winterberg

## Az ingatlan



The image shows a laptop displaying a real estate search interface with filters and a map, a smaller smartphone showing a mobile version of the same interface, and a larger smartphone in the foreground with a blue background. A white speech bubble on the phone screen contains the text "Jetzt Suchprofil anlegen". Below the phone is a QR code.

**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

The image shows a professional setup for property valuation. A large smartphone is the central focus, displaying a large QR code and a white speech bubble containing the German text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." (Discover here the value of your property). To the left of the smartphone is a laptop and a smaller smartphone, both displaying the Von Poll real estate website's user interface. The website pages show property details such as address, type (Wohnung), size (1190 m²), and price (4.138€). The overall theme is modern and professional.

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 elso benyomás

Üdvözöljük 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 nagyból 1136 m<sup>2</sup>-es nagyméretű telken, amely bosszú teret biztosít a lakhatáshoz, a munkához és a pihenéshez. A házban összesen nyolc világos szoba található, köztük hat hálószoba és két modernizált fürdőszoba. A földszinten található tágas nappali és étkező alkotja az otthon szívét, ahol a fatüzelésű kályha hangulatos lékgört teremt a pihentető estékhöz családdal és barátokkal. A modern konyha kiváló minőségű márka készülékekkel van felszerelve, amelyek biztosan örömet okoznak mind az amatőr szakácsoknak, mind az ínyenceknek. A ház muszakilag is korszerű: 2023-ban új gázfutést telepítettek, a parkolóhelyekkel és ösvényekkel ellátott kocsifelhajtót pedig azóta gyönyörűen felújították. 2024-ben egy zuhanyzós saunát építettek a teljesen használható pincéhez – igazi fénypontról 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 tetőter bírói és további lakótér-lehetőségeket is kínál. Központi elhelyezkedésének köszönhetően rövid távolságra találhatók 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. Hagya, 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 helyszínrol

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 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**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 felelősségtörökítéséhez

---

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