

Winterberg

## Grazioso condominio in posizione privilegiata nel cuore di Winterberg

*Codice oggetto: 25126013*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 175.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 76,61 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

Codice oggetto: 25126013 - 59955 Winterberg

-  A colpo d'occhio
-  La proprietà
-  Dati energetici
-  Una prima impressione
-  Dettagli dei servizi
-  Tutto sulla posizione
-  Ulteriori informazioni
-  Partner di contatto

Codice oggetto: 25126013 - 59955 Winterberg

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25126013
Superficie netta	ca. 76,61 m <sup>2</sup>
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1959
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	175.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2020
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile

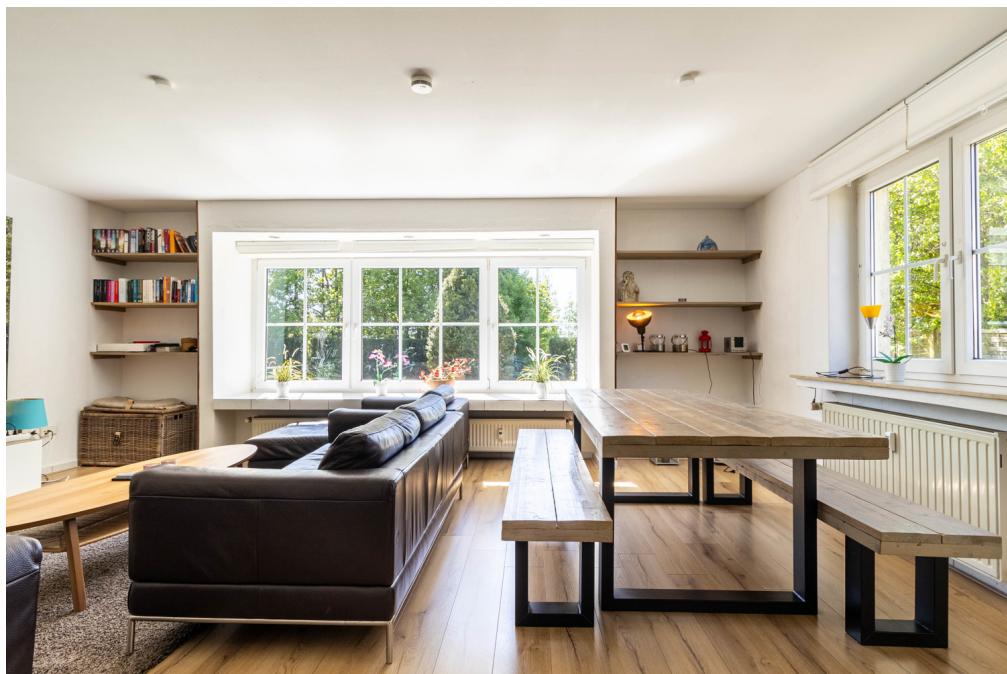
Codice oggetto: 25126013 - 59955 Winterberg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	121.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	23.10.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1959

Codice oggetto: 25126013 - 59955 Winterberg

## La proprietà



A collage of devices showing the Von Poll Real Estate website. On the left, a laptop and a smartphone display the website's interface, which includes a search bar, filters, and a map. In the center, a large smartphone displays a blue screen with a white speech bubble containing the text "Jetzt Suchprofil anlegen" and a QR code. On the right, a dark blue vertical panel features the Von Poll logo and the text "Finden Sie Ihre Immobilie." Below that, it says "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." At the bottom right of the panel is the website address "www.von-poll.com".

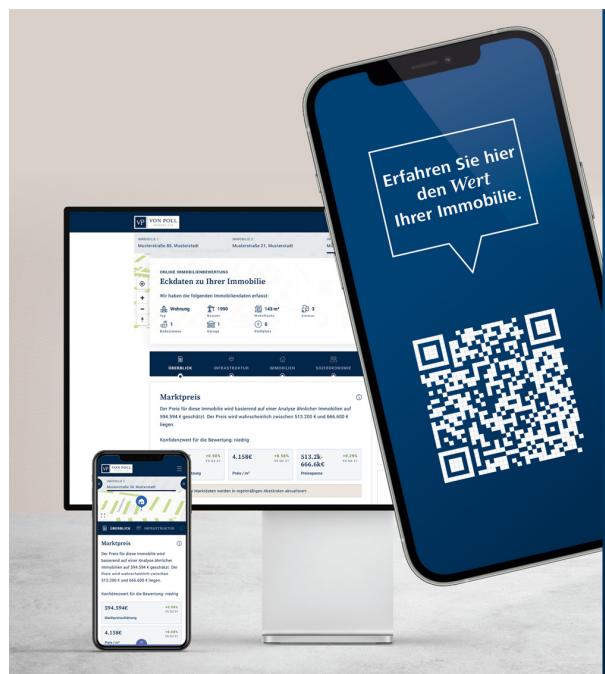
Codice oggetto: 25126013 - 59955 Winterberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25126013 - 59955 Winterberg

## La proprietà



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)



Codice oggetto: 25126013 - 59955 Winterberg

## La proprietà

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)

Codice oggetto: 25126013 - 59955 Winterberg

## Una prima impressione

Questo appartamento ben tenuto e luminoso colpisce per la sua distribuzione ben studiata e per la superficie abitabile di circa 76,6 m<sup>2</sup>. Con un totale di tre stanze, di cui due camere da letto, offre una casa ideale per coppie o piccole famiglie. Due bagni moderni offrono ulteriore comfort e ampio spazio per tutti i residenti. L'appartamento è attualmente affittato, ma il contratto di locazione può essere disdetto con un preavviso di tre mesi, a partire dal 31 marzo di qualsiasi anno. L'edificio risale al 1959 ed è stato oggetto di un'ampia ristrutturazione nel 2020, con una forte attenzione ai comfort moderni e alle condizioni eccellenti. L'appartamento è arredato con stile e soddisfa gli standard abitativi moderni. Un efficiente riscaldamento centralizzato garantisce un calore confortevole in tutti gli ambienti. Un vantaggio particolare è la posizione eccezionale: una stazione sciistica e un bike park si trovano nelle immediate vicinanze, ideali per le persone attive che amano trascorrere il tempo all'aria aperta. La zona circostante offre numerose opportunità di svago e attività per il tempo libero in un ambiente tranquillo e verdeggIANTE. Il quartiere è caratterizzato da una comunità ben organizzata e ben tenuta. Negozi, mezzi pubblici e tutti i servizi di prima necessità sono facilmente raggiungibili: la soluzione ideale per chi cerca una casa confortevole e ben collegata per un soggiorno a lungo termine. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni o di fissare un appuntamento per una visita.

Codice oggetto: 25126013 - 59955 Winterberg

## Dettagli dei servizi

- Einbauküche
- 3 Zimmer
- 2 Bäder
- Möblierung
- Stellplatz
- im Haus befindet sich noch ein abschließbarer Abstellraum

Codice oggetto: 25126013 - 59955 Winterberg

## Tutto sulla posizione

In einer der besten Lagen von Winterberg finden Sie dieses tolle Eigentumswohnung. In unmittelbarer Nähe befindet sich das Skiliftkarussel, der Bikepark und der Kletterwald Winterberg. Das nur 1,5 km entfernte Stadtzentrum erreichen Sie fußläufig, mit dem Auto oder mit dem Bus innerhalb weniger Minuten. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Schulen sind daher schnell erreicht.

Winterberg und seine Ortsteile sind ganzjährig für Feriengäste attraktiv. In den Wintermonaten ist die Region u.a. bekannt für ihr schönes Skigebiet. In den restlichen Jahreszeiten begeistern zahlreich Wander- und Radwege Gäste aus dem In- und Ausland.

Entdecken Sie das Sauerland von der schönsten Seite beim:

- Fahrradfahren auf den 37 Routen der Bike Arena Sauerland oder im Bike-Park
- Nordic Walking
- Golfen
- Klettern
- Reiten
- Golfen
- Gleitschirm fliegen
- Tennis spielen
- Angeln
- Skifahren
- Snowboarden
- Langlaufen

Von Winterberg aus können durch diverse Bus- und Bahnlinien das weitere Sauerland sowie Ruhrgebiet und Kassel schnell erreicht werden.

**Codice oggetto: 25126013 - 59955 Winterberg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 121.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

Codice oggetto: 25126013 - 59955 Winterberg

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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