

**Winterberg**

# Ihr Rückzugsort im Gebirgsresort Sauerland – zeitlos modern & komplett ausgestattet.

**Codice oggetto: 26126001**



**PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 113 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**Codice oggetto: 26126001 - 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: 26126001 - 59955 Winterberg

## A colpo d'occhio

|                     |                        |                        |   |
|---------------------|------------------------|------------------------|---|
| Codice oggetto      | 26126001               | Prezzo d'acquisto      | 399.000 EUR   |
| Superficie netta    | ca. 113 m <sup>2</sup> | Appartamento           | Appartamento vacanza  |
| Vani                | 3                      | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Camere da letto     | 2                      | Stato dell'immobile    | Come nuovo  |
| Bagni               | 1                      | Tipologia costruttiva  | massiccio   |
| Anno di costruzione | 2023                   | Superficie lorda       | ca. 5 m <sup>2</sup>  |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport            | Caratteristiche        | Terrazza, Sauna, Caminetto  |

Codice oggetto: 26126001 - 59955 Winterberg

## Dati energetici

|   |                   |   |                                  |
|---|-------------------|---|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento       | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento                           | Teleriscaldamento | Consumo energetico                                    | 51.50 kWh/m <sup>2</sup> a       |
| Certificazione energetica valido fino a | 18.10.2033        | Classe di efficienza energetica                       | B                                |
| Fonte di alimentazione                  | Teleriscaldamento | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2023                             |

Codice oggetto: 26126001 - 59955 Winterberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26126001 - 59955 Winterberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26126001 - 59955 Winterberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26126001 - 59955 Winterberg

## La proprietà



**Codice oggetto: 26126001 - 59955 Winterberg**

## Una prima impressione

Diese exklusive Ferienwohnung im Erdgeschoss vereint modernen Komfort, stilvolles Wohnen und eine attraktive Investmentmöglichkeit. Auf rund 113 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein großzügiger Grundriss, der Raum zum Entspannen, Genießen und Wohlfühlen bietet. Das erst im Jahr 2023 fertiggestellte Gebäude überzeugt durch massive Bauweise und energieeffiziente Konzeption.

Die Wohnung verfügt über drei Räume, darunter zwei einladende Schlafzimmer. Das Hauptschlafzimmer ist mit einem komfortablen Doppelbett ausgestattet, während im zweiten drei Einzelbetten Platz für Familie, Freunde oder Gäste bieten. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit moderner, voll ausgestatteter Küche bildet das Herzstück der Wohnung – hier kommt man gerne zusammen, um zu kochen, zu lachen und den Tag ausklingen zu lassen.

Für Gemütlichkeit sorgt der Kaminofen, der eine behagliche Atmosphäre an kühleren Abenden schafft. Die Fußbodenheizung verteilt gleichmäßige Wärme in allen Räumen und rundet das Wohngefühl perfekt ab. Im großzügigen Duschbad mit integrierter Infrarotsauna genießen Sie Wellnessmomente, wann immer Sie möchten. Eine Waschmaschine ist ebenfalls vorhanden – praktisch für längere Aufenthalte oder Feriengäste.

Die Wohnung ist vollständig möbliert und bereits in der Ferienvermietung. Somit eignet sie sich zur flexiblen Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen zählen ein privater Wohnungseingang, der für Diskretion und Flexibilität sorgt, sowie ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung. Zusätzlich steht ein separater Kellerraum als weitere Abstellfläche zur Verfügung – ideal für Fahrräder, Gepäck oder Sportausrüstung.

Von der Wohnung gelangen Sie direkt auf die großzügige Terrasse. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien verbringen, zumal Gartenmöbel bereits zur Ausstattung gehören. Ein dem Objekt zugeordneter Carport bietet Ihrem Fahrzeug einen sicheren und witterungsgeschützten Stellplatz.

Die hochwertige Ausstattung, der neuwertige Zustand und die zentrale Lage im Gebirgsresort Sauerland machen diese Immobilie zu einer außergewöhnlichen Gelegenheit – sowohl für Liebhaber der Region als auch für Investoren mit Weitblick. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung und gewinnen Sie einen persönlichen Eindruck von diesem besonderen Angebot.

**Codice oggetto: 26126001 - 59955 Winterberg**

## Dettagli dei servizi

- Moderne und geschmackvolle Möblierung inklusive Gartenmöbel
- Verwaltung und Betreuung über eine erfahrene Vermietungsagentur
- Infrarotsauna im Duschbad
- Waschmaschinenanschluss innerhalb der Wohnung
- Separate Abstellräume in der Wohnung und im Keller
- Küchenzeile mit sämtlichen Elektrogeräten
- Kaminofen für ein gemütliches Wohnambiente

**Codice oggetto: 26126001 - 59955 Winterberg**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie liegt zentral in der Winterberger Innenstadt und befindet sich im Gebirgsresort Sauerland, einem modernen Neubauensemble aus dem Jahr 2023. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Restaurants sind in unmittelbarer Nähe und 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:

- Fahrradfahren auf den 37 Routen der Bike Arena Sauerland oder im Bike-Park
- Nordic Walking
- Golfen
- Klettern
- Wandern
- Reiten
- Gleitschirmfliegen
- Tennis spielen
- Angeln
- Skifahren
- Snowboarden
- Skilanglauf
- Wasserski
- Schwimmen

Von Winterberg aus erreicht man mit verschiedenen Bus- und Bahnlinien schnell das übrige Sauerland, das Ruhrgebiet und Kassel. Der Bahnhof Winterberg bietet

regelmäßige Zugverbindungen unter anderem nach Bestwig mit Anschluss an die Regionalstrecken Richtung Dortmund und Kassel. Über die Bundesstraßen B236 und B480 ist Winterberg zudem gut an das überregionale Straßennetz angeschlossen, sodass auch die umliegenden Städte und Autobahnen zügig erreichbar sind.

**Codice oggetto: 26126001 - 59955 Winterberg**

## Ulteriori informazioni

**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.

**Codice oggetto: 26126001 - 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)