Winterberg

La tua nuova casa unifamiliare o bifamiliare a Winterberg ti aspetta!

Codice oggetto: 25126010

PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 160 m² • **VANI:** 8 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.136 m²

Codice oggetto: 25126010 - 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: 25126010 - 59955 Winterberg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25126010
Superficie netta	ca. 160 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	6
Bagni	2
Anno di costruzione	1959
Garage/Posto auto	4 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	399.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 90 m²
Caratteristiche	Sauna, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 25126010 - 59955 Winterberg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	20.05.2029
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	298.90 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1959

Codice oggetto: 25126010 - 59955 Winterberg

La proprietà

Codice oggetto: 25126010 - 59955 Winterberg

La proprietà

Codice oggetto: 25126010 - 59955 Winterberg

La proprietà

Codice oggetto: 25126010 - 59955 Winterberg

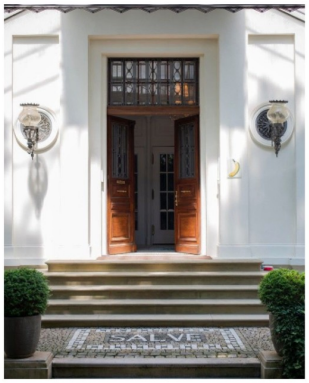
La proprietà

Codice oggetto: 25126010 - 59955 Winterberg

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



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

Codice oggetto: 25126010 - 59955 Winterberg

La proprietà

Codice oggetto: 25126010 - 59955 Winterberg

Una prima impressione

Benvenuti nella vostra nuova casa! Questa casa unifamiliare o bifamiliare ben tenuta nel cuore di Winterberg combina ampi spazi abitativi, eleganti ristrutturazioni e versatili opzioni di utilizzo: perfetta per famiglie, coppie o due generazioni sotto lo stesso tetto. Costruita intorno al 1959 e ristrutturata l'ultima volta nel 2023, la proprietà offre circa 160 m² di superficie abitabile su un ampio terreno di circa 1.136 m², offrendo ampio spazio per vivere, lavorare e rilassarsi. La casa dispone di un totale di otto stanze luminose, tra cui sei camere da letto e due bagni ristrutturati. L'ampia zona giorno e pranzo al piano terra costituisce il cuore della casa, dove una stufa a legna crea un'atmosfera accogliente per serate rilassanti con la famiglia e gli amici. La moderna cucina è dotata di elettrodomestici di marca di alta qualità, che delizieranno sia gli chef amatoriali che i buongustai. La casa è anche tecnicamente all'avanguardia: un nuovo impianto di riscaldamento centralizzato a gas è stato installato nel 2023 e il vialetto d'accesso con posti auto e vialetti è stato splendidamente ristrutturato da allora. Nel 2024, al piano interrato completamente utilizzabile è stata aggiunta una sauna con doccia: un vero gioiello per ore di relax dopo una giornata intensa alla scoperta della campagna di Winterberg o durante i mesi più freddi. La planimetria flessibile offre numerose possibilità: come spaziosa casa unifamiliare, bifamiliare o come immobile da investimento con due unità abitative separate. La mansarda offre anche il potenziale per un ampliamento e ulteriore spazio abitativo. Grazie alla sua posizione centrale, potrete raggiungere facilmente scuole, negozi, ristoranti e mezzi pubblici: tutto ciò che rende la vita confortevole. Questa proprietà è la casa ideale per chi apprezza lo spazio, la flessibilità e una posizione centrale ma tranquilla. Lasciatevi conquistare dal fascino unico di questa proprietà durante una visita: la vostra nuova casa a Winterberg vi aspetta.

Codice oggetto: 25126010 - 59955 Winterberg

Dettagli dei servizi

•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

Codice oggetto: 25126010 - 59955 Winterberg

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25126010 - 59955 Winterberg

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.5.2029.
Endenergiebedarf beträgt 298.90 kwh/(m²*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 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: 25126010 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com