

#### Winterberg

# Ihr neues Ein- bis Zweifamilienhaus in Winterberg wartet auf Sie!

Codice oggetto: 25126010



PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 160 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.136 m<sup>2</sup>



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



## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25126010
Superficie netta	ca. 160 m <sup>2</sup>
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 Iorda	ca. 90 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Sauna, Caminetto, Cucina componibile



## 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	Н
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1959



























### La proprietà



#### 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







### Una prima impressione

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses gepflegte Ein- bis Zweifamilienhaus im Herzen von Winterberg vereint großzügiges Wohnen, stilvolle Modernisierung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – perfekt für Familien, Paare oder zwei Generationen unter einem Dach. Die Immobilie wurde ca. 1959 erbaut und zuletzt im Jahr 2023 modernisiert.

Auf rund 160 m² Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von etwa 1.136 m² erwartet Sie ein Zuhause, das Raum zum Leben, Arbeiten und Wohlfühlen bietet. Insgesamt verfügt die Immobilie über 8 helle Zimmer, darunter 6 Schlafzimmer und 2 modernisierte Bäder. Der weitläufige Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss bildet das Herzstück des Hauses – hier sorgt ein Kaminofen für Gemütlichkeit und behagliche Abende mit Familie und Freunden.

Die moderne Küche ist mit hochwertigen Markengeräten ausgestattet und begeistert Hobbyköche gleichermaßen wie Genießer. Auch technisch ist das Haus up to date: 2023 wurde eine neue Gaszentralheizung eingebaut, und die Einfahrt mit Stellplätzen und Wegen erstrahlt seitdem in neuem Glanz.

Im voll nutzbaren Kellergeschoss wurde 2024 zusätzlich eine Sauna mit Dusche geschaffen – ein wahres Highlight für entspannte Stunden nach einem ereignisreichen Tag in der Winterberger Natur oder der kalten Jahreszeit.

Die flexible Raumaufteilung eröffnet zahlreiche Möglichkeiten – ob als großzügiges Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus oder Renditeobjekt mit zwei separaten Wohneinheiten. Das Dachgeschoss bietet zudem Ausbaureserven für zusätzliche Wohnideen.

Durch die zentrale Lage genießen Sie kurze Wege zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentlichen Verkehrsmitteln – alles, was das Leben komfortabel macht.

Diese Immobilie ist das ideale Zuhause für alle, die Wert auf Platz, Flexibilität und eine zentrale, dennoch ruhige Stadtlage legen. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung vom besonderen Charme dieser Immobilie begeistern – Ihr neues Zuhause in Winterberg wartet bereits auf Sie.



### 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



### 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.



### 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 It. 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.



### 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