

Winterberg

# Ein Ort zum Verlieben - besonderer Blick. Besonderes Ferienhaus.

*Codice oggetto: 26126003*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 629.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 330 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.509 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26126003 - 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: 26126003 - 59955 Winterberg**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26126003</b>
Superficie netta	<b>ca. 330 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>9</b>
Bagni	<b>4</b>
Anno di costruzione	<b>1937</b>
Garage/Posto auto	<b>4 x superficie libera</b>

Prezzo d'acquisto	<b>629.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa vacanza</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie affittabile	<b>ca. 330 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Balcone</b>

Codice oggetto: 26126003 - 59955 Winterberg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo energetico	<b>273.40 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>24.04.2036</b>	Classe di efficienza energetica	<b>H</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2000</b>

Codice oggetto: 26126003 - 59955 Winterberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26126003 - 59955 Winterberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26126003 - 59955 Winterberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26126003 - 59955 Winterberg

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Codice oggetto: 26126003 - 59955 Winterberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26126003 - 59955 Winterberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26126003 - 59955 Winterberg

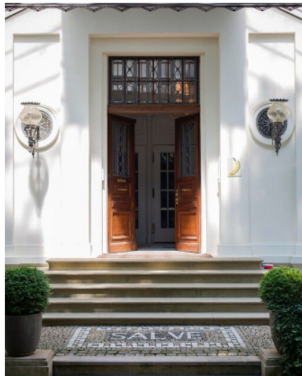
## La proprietà



Codice oggetto: 26126003 - 59955 Winterberg

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

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: 26126003 - 59955 Winterberg**

## Una prima impressione

Ein Ferienhaus mit Geschichte, Charme und Perspektive in einer der besten Lagen von Winterberg, direkt am Erlebnisberg Kappe.

Das im Jahr 1937 erbaute Haus begeistert mit seinem authentischen, liebevoll erhaltenen Charakter. Laut Bauakte ist die Immobilie als Beherbergungsbetrieb genehmigt und wird derzeit als Ferienhaus genutzt. Dadurch eröffnen sich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Der gepflegte Zustand schafft eine solide Grundlage, um das Objekt mit individuellen Konzepten weiterzuentwickeln oder seine bestehende Atmosphäre auf elegante Weise zu erhalten.

Mit einer Wohnfläche von ca. 330 m<sup>2</sup> bietet sich hier eine attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger und Betreiber von Ferienunterkünften.

Drei eigenständige Wohneinheiten sprechen unterschiedliche Zielgruppen an und schaffen beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Auslastung.

Die größte Einheit erstreckt sich über zwei Etagen und bietet mit bis zu acht Schlafplätzen, einem Kamin, einem Balkon mit Fernblick sowie zwei Bädern großzügigen Raum für Familien oder Gruppen und ist besonders attraktiv.

Eine besondere Rarität ist der historische Lastenaufzug, der vom Esszimmer zur Küche im Kellergeschoss führt.

Eine weitere Wohnung im Untergeschoss verfügt über eine Terrasse und bietet Platz für bis zu vier Personen.

Die dritte Einheit im Dachgeschoss wurde hochwertig renoviert und überzeugt durch ein offenes Wohnkonzept, eine moderne Küche mit Gasherd, einen Holzofen sowie einen Balkon mit Fernblick.

Das rund 1.500 m<sup>2</sup> große Grundstück sowie vier Pkw-Stellplätze direkt am Haus bieten zusätzlichen Komfort für Gäste und erhöhen die Attraktivität bei der Vermietung.

Die Lage in unmittelbarer Nähe zum Bikepark, zur Bobbahn und zu weiteren Freizeitangeboten sorgt für eine ganzjährige Nachfrage.

Wenn Sie eine Immobilie mit viel Platz zur individuellen Entfaltung und verschiedenen Gestaltungsmöglichkeiten suchen, ist dieses Ferienhaus eine passende Option.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin, um sich selbst einen Eindruck vor Ort zu verschaffen.

**Codice oggetto: 26126003 - 59955 Winterberg**

## **Dettagli dei servizi**

### **Renovierungen / Sanierungen ab 2018**

#### **•2018/2019 Dachgeschosswohnung:**

**Austausch der Fußböden**

**Neue Fenster und Türen im Eingangsbereich**

**Wände vollständig neu verputzt und tapeziert**

#### **•2019 Sanierung Bad Dachgeschosswohnung:**

**Einbau einer neuen Dusche**

**Erneuerung des Spülkastens**

**Erneuerung diverser Leitungen und Anschlüsse**

#### **•2023:**

**Erneuerung der Trinkwasserleitung im Bad des Kellergeschosses,  
in der Küche im DG, sowie des Waschtischanschlusses im EG**

#### **•2023 Heizung:**

**Austausch des Warmwasserspeichers**

#### **•2024 Dachgeschosswohnung:**

**Erneuerung der Leitungen sowie der Leuchtmittel der Deckenbeleuchtung**

#### **•2025 Ferienwohnung im UG:**

**Innenputz erneuert, Außenfassade neu verputzt**

#### **•2025:**

**Instandsetzungsarbeiten am Dach**

**Codice oggetto: 26126003 - 59955 Winterberg**

## **Tutto sulla posizione**

**In einer der besten Lagen von Winterberg finden Sie dieses liebevolle Ferienhaus mit historischem Flair.**

**In unmittelbarer Nähe befindet sich das Skiliftkarussell, der Bikepark und der Kletterwald Winterberg.**

**Das nur ca. 2 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: 26126003 - 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: 26126003 - 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)**