

Willingen

# Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – modern, komfortabel, durchdacht!

*Número da propriedade: 25198014*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREÇO DE COMPRA: 168.000 EUR • ÁREA: ca. 68,48 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 25198014 - 34508 Willingen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25198014 - 34508 Willingen

## Numa vista geral

|                        |                                         |                             |                                                                           |
|------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25198014                                | Preço de compra             | 168.000 EUR                                                               |
| Área                   | ca. 68,48 m <sup>2</sup>                | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Piso                   | 1                                       |                             |                                                                           |
| Quartos                | 3                                       |                             |                                                                           |
| Quartos                | 2                                       | Modernização / Reciclagem   | 2020                                                                      |
| Casas de banho         | 1                                       | Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Ano de construção      | 1992                                    | Móveis                      | Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda                        |
| Tipo de estacionamento | 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre |                             |                                                                           |

Número da propriedade: 25198014 - 34508 Willingen

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                          |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Óleo                | Procura final de energia                                 | 72.50 kWh/m²a            |
| Certificado Energético válido até | 19.01.2033          | Classificação energética                                 | B                        |
| Aquecimento                       | Petróleo            | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1992                     |

Número da propriedade: 25198014 - 34508 Willingen

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie  
einen Besichtigungstermin mit:

Susanne Weber | ☎ 02961 - 96 26 81 0

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

Número da propriedade: 25198014 - 34508 Willingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25198014 - 34508 Willingen

## O imóvel



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Número da propriedade: 25198014 - 34508 Willingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25198014 - 34508 Willingen

## Uma primeira impressão

Diese großzügige Etagenwohnung liegt in einem ruhigen, Wohnviertel und vereint stilvolles Design mit funktionalem Wohnkomfort. Hier finden Sie alles, was Sie sich für ein entspanntes und zugleich modernes Leben wünschen.

Schon beim Betreten durch die edle Echtholz-Eingangstür spüren Sie: Hier wurde Wert auf Qualität, Stil und Details gelegt.

Die Raumaufteilung überzeugt durch ihre Familienfreundlichkeit und klare Struktur: Ein heller, offener Wohnbereich lädt zum Verweilen ein, während die Schlafräume angenehm abgetrennt liegen – ideal für Ruhe und Rückzug.

Auch technisch ist die Wohnung bestens ausgestattet: Die Heizungsanlage wurde 2020 modernisiert, inklusive neuer Heizkörper und Ventile – für gleichmäßige Wärme und spürbar geringere Energiekosten.

Ein besonderes Highlight: das integrierte Smart-Home-System. Steuern Sie Heizung, Licht und mehr ganz bequem per App – ob vom Sofa aus oder von unterwegs.

Komfort wird hier großgeschrieben: Als barrierefreie Erdgeschosswohnung eignet sich dieses Zuhause ideal für Familien, Senioren oder Menschen mit Mobilitätseinschränkungen.

Einziehen, wohlfühlen, ankommen – mehr müssen Sie nicht tun. Starten Sie in einen neuen Lebensabschnitt oder genießen Sie Ihren Erholungsurlaub im wunderschönen Hochsauerland!

Neugierig geworden?  
Wir freuen uns auf Ihre Nachricht und zeigen Ihnen dieses besondere Zuhause gerne persönlich!

Número da propriedade: 25198014 - 34508 Willingen

## Detalhes do equipamento

- Modernisierungen ab 2018
- Tapete und Farbe in allen Räumen
- Böden
- Elektroinstallation / Unterverteilung / Schaltermaterial
- Telefon und Netzwerk (Fritz Box 7590)
- LAN-Anschluss im Kinderzimmer und Schlafzimmer
- Decken in Diele, Schlafzimmer und Abstellraum inkl. Einbaustrahler
- Fenster und Balkontüren
- Innentüren
- Wohnungseingangstür in Echtholz, zwei Dekore, Klimastufe 3 mit Kältefeind
- Bad komplett (Leitungen, Rohre, Fliesen, Keramik, Amaturen)
- Küche komplett (Leitungen, Geräte, Möbel)
- Handlauf Balkongeländer
- Heizkörper neu beschichtet / Vor- und Rücklaufventile erneuert / Smart Home angebracht
- Kamera
- Einbauregal Abstellraum
- Wertfach im Mauerwerk eingebaut / Safe
- Rauchmelder VDS in allen Räumen
- Vorbaurolläden Wohnzimmer und Schlafzimmer möglich (Beschluss vorhanden)

Número da propriedade: 25198014 - 34508 Willingen

## Tudo sobre a localização

Die Gemeinde Willingen liegt im Nordwesten des Bundeslandes Hessen im Nordostteil des Rothaargebirges und ist ca. 60 km (Luftlinie) von Kassel entfernt. Das Gemeindegebiet gehört zum sogenannten Upland, das Teil des Sauerlandes ist.

Willingen ist weit über die Grenzen des Sauerlandes sowohl als Wintersportort als auch ganzjährig als Ferienziel für Wanderer und Radfahrer bekannt.

Die Wohnung liegt in Schwalefeld- einem ruhigen Ausläufer des sonst quirligen Ortes Willingen.

Einkaufsmöglichkeiten und die medizinische Versorgung sind in Willingen bestens gesichert. Eine Grundschule gibt es im Ortsteil Usseln. Der Kernort verfügt mit der Uplandschule über eine Kooperative Gesamtschule.

Willingen befindet sich an der B 251, die Kassel mit Brilon verbindet. Hindurch führt der Hessische Radfernweg R5, der vom hessischen Nordwesten nach Wanfried im Nordosten des Landes verläuft. Es liegt an der Uplandbahn (Bahnstrecke Wabern–Brilon Wald). Die Züge fahren täglich im Zweistundentakt von Brilon Stadt über Brilon Wald und Korbach nach Marburg (Lahn). In Brilon bestehen Anschlüsse ins Ruhrgebiet und nach Paderborn (Schnellbus), in Korbach und Marburg Zuganschlüsse Richtung Kassel bzw. Frankfurt.

Número da propriedade: 25198014 - 34508 Willingen

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.1.2033.

Endenergiebedarf beträgt 72.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Número da propriedade: 25198014 - 34508 Willingen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Melanie Goeke & Thomas Bürmann

---

Friedrichstraße 1a, 59929 Brilon

Tel.: +49 2961 - 96 26 81 0

E-Mail: [brilon@von-poll.com](mailto:brilon@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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