

Winterberg

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

*Número da propriedade: 26126001*



**PREÇO DE COMPRA: 399.000 EUR • ÁREA: ca. 113 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3**

**Número da propriedade: 26126001 - 59955 Winterberg**

- **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: 26126001 - 59955 Winterberg

## Numa vista geral

Número da propriedade	26126001	Preço de compra	399.000 EUR
Área	ca. 113 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3		
Quartos	2		
Casas de banho	1	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	2023	Área útil	ca. 5 m <sup>2</sup>
Tipo de estacionamento	1 x Car port	Móveis	Terraço, Sauna, Lareira

Número da propriedade: 26126001 - 59955 Winterberg

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Aquecimento de distrito	Procura final de energia	51.50 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	18.10.2033	Classificação energética	B
Aquecimento	Aquecimento urbano	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2023

Número da propriedade: 26126001 - 59955 Winterberg

## O imóvel



Número da propriedade: 26126001 - 59955 Winterberg

## O imóvel



Número da propriedade: 26126001 - 59955 Winterberg

## O imóvel



Número da propriedade: 26126001 - 59955 Winterberg

## O imóvel



**Número da propriedade: 26126001 - 59955 Winterberg**

## Uma primeira impressão

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.**

**Número da propriedade: 26126001 - 59955 Winterberg**

## **Detalhes do equipamento**

- **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**

**Número da propriedade: 26126001 - 59955 Winterberg**

## **Tudo sobre a localização**

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.

**Número da propriedade: 26126001 - 59955 Winterberg**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 26126001 - 59955 Winterberg**

## **Pessoa de contacto**

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

**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)**

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

---

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