

Winterberg

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

Número da propriedade: 25126010

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREÇO DE COMPRA: 399.000 EUR • ÁREA: ca. 160 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 1.136 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25126010 - 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: 25126010 - 59955 Winterberg

## Numa vista geral

|                        |                                         |
|------------------------|-----------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25126010                                |
| Área                   | ca. 160 m²                              |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                         |
| Quartos                | 8                                       |
| Quartos                | 6                                       |
| Casas de banho         | 2                                       |
| Ano de construção      | 1959                                    |
| Tipo de estacionamento | 4 x Lugar de estacionamento ao ar livre |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 399.000 EUR                                                               |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2023                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Área útil                   | ca. 90 m²                                                                 |
| Móveis                      | Sauna, Lareira, Cozinha embutida                                          |

Número da propriedade: 25126010 - 59955 Winterberg

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                          |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Procura final de energia                                 | 298.90 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 20.05.2029          | Classificação energética                                 | H                        |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1959                     |

Número da propriedade: 25126010 - 59955 Winterberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25126010 - 59955 Winterberg

## 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: 25126010 - 59955 Winterberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25126010 - 59955 Winterberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25126010 - 59955 Winterberg

## O imóvel



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

Número da propriedade: 25126010 - 59955 Winterberg

## O imóvel



**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)

Número da propriedade: 25126010 - 59955 Winterberg

## Uma primeira impressão

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von etwa 1.136 m<sup>2</sup> 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.

Número da propriedade: 25126010 - 59955 Winterberg

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25126010 - 59955 Winterberg

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25126010 - 59955 Winterberg

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.5.2029.

Endenergiebedarf beträgt 298.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregistrauszugs, 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: 25126010 - 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)