Winterberg

Großzügiges Wohnhaus mit Gestaltungsspielraum in begehrter Lage von Winterberg

Número da propriedade: 25126021

PREÇO DE COMPRA: 320.000 EUR • **ÁREA:** ca. 240 m² • **QUARTOS:** 11 • **ÁREA DO TERRENO:** 638 m²

Número da propriedade: 25126021 - 59955 Winterberg

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

Número da propriedade: 25126021 - 59955 Winterberg

Numa vista geral

Número da propriedade	25126021
Área	ca. 240 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	11
Quartos	7
Casas de banho	4
Ano de construção	1954
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	320.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	1980
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Varanda

Número da propriedade: 25126021 - 59955 Winterberg

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Óleo
Certificado Energético válido até	03.07.2035
Aquecimento	Petróleo

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	285.90 kWh/m²a
Classificação energética	H
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1954

Número da propriedade: 25126021 - 59955 Winterberg

O imóvel

Número da propriedade: 25126021 - 59955 Winterberg

O imóvel

Número da propriedade: 25126021 - 59955 Winterberg

O imóvel

Número da propriedade: 25126021 - 59955 Winterberg

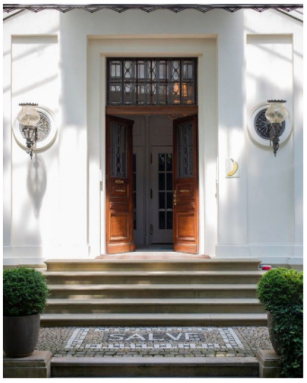
O imóvel

Número da propriedade: 25126021 - 59955 Winterberg

O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



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

Número da propriedade: 25126021 - 59955 Winterberg

O imóvel

Número da propriedade: 25126021 - 59955 Winterberg

Uma primeira impressão

Dieses großzügige Wohnhaus vereint Flexibilität, Platz und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten auf ideale Weise. Mit einer Wohnfläche von ca. 240 m², verteilt auf insgesamt 11 Zimmer, bietet die Immobilie ausreichend Raum für große Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Das Haus befindet sich auf einem ca. 638 m² großen Grundstück und überzeugt durch eine solide Bausubstanz: Das ursprüngliche Haupthaus wurde 1954 errichtet und 1980 durch einen großzügigen Anbau erweitert. Der Anbau aus dem Jahr 1980 macht heute den größten Teil der Wohnfläche aus und prägt somit auch maßgeblich den Ausstattungsstandard des Hauses. So profitieren Sie von einer Raumaufteilung und Ausstattung, die überwiegend dem Stand der 1980er Jahre entspricht und vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung bietet.

Ein besonderes Highlight ist die Lage: Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnsiedlung von Winterberg, die ein entspanntes und familienfreundliches Wohnumfeld garantiert. Gleichzeitig profitieren Sie von kurzen Wegen, denn die Innenstadt mit sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangeboten ist bequem fußläufig erreichbar.

Im Obergeschoss erwartet Sie eine sanierte und möblierte 3-Zimmer-Wohnung mit separater Küche und Balkon, die sofort bezugsfertig ist. Diese Einheit eignet sich hervorragend zur Vermietung oder als eigenständiger Wohnbereich. Ergänzt wird das Obergeschoss durch ein weiteres Zimmer, sowie ein separates 1-Zimmer-Apartment mit eigenem Balkon, das noch nicht saniert ist und somit Raum für individuelle Gestaltungsideen bietet.

Das Erdgeschoss beherbergt fünf weitere Zimmer, eine Küche mit praktischem Vorratsraum sowie zwei Duschbäder. Auch hier eröffnet sich viel Flexibilität in der Nutzung – sei es als großzügiger Wohnbereich, für gemeinschaftliches Leben oder als Arbeits- und Gästebereich. Um den heutigen Wohnansprüchen gerecht zu werden, empfiehlt sich eine Modernisierung dieser Einheit.

Ein weiteres Plus: Der Spitzboden ist durch die vorhandene Treppe bereits für den Ausbau vorbereitet. Zudem sind dort bereits Leitungen verlegt, sodass einer späteren Erweiterung oder individuellen Nutzung nichts im Wege steht.
Abgerundet wird das Raumangebot durch eine Garage und einen voll unterkellerten Bereich, der zusätzliche Abstellmöglichkeiten bietet.

Diese Immobilie überzeugt mit einer soliden Grundlage, die Ihnen vielfältige Möglichkeiten für individuelle Ausstattungs- und Modernisierungswünsche bietet. Die großzügige Raumaufteilung mit zahlreichen Zimmern und Bädern eröffnet flexible Nutzungskonzepte – ob als komfortables Mehrgenerationenhaus, großzügiges Familiendomizil oder zur Teilvermietung mit Potenzial für zusätzliche Mieteinnahmen. Das begrünte Grundstück lädt zum Verweilen im Freien ein und bietet ausreichend Platz für Garten, Spiel und Erholung.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den vielfältigen Möglichkeiten, dem großzügigen Platzangebot und der hervorragenden Lage überzeugen. Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Número da propriedade: 25126021 - 59955 Winterberg

Tudo sobre a localização

Die Immobilie liegt in ruhiger Lage im Ortskern von Winterberg. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar. Winterberg und seine Ortsteile bieten das ganze Jahr über eine hohe Lebensqualität für Einheimische und sind zugleich ein attraktives Ziel für Urlauber. In den Wintermonaten zieht die Region mit ihrem bekannten Skigebiet und dem Biathlonstadion zahlreiche Wintersportbegeisterte an. In den übrigen Jahreszeiten laden vielfältige Wander- und Radwege dazu ein, die reizvolle Umgebung zu erkunden – ein Anziehungspunkt für Gäste aus dem In- und Ausland.

Das Sauerland präsentiert sich hier von seiner abwechslungsreichsten Seite:
Ob Radfahren auf den 37 Routen der Bike Arena Sauerland oder im Bike-Park, Nordic Walking, Golfen, Klettern, Wandern, Reiten, Gleitschirmfliegen, Tennis, Angeln, Skifahren, Snowboarden, Skilanglauf, Wasserski oder Schwimmen – die Region bietet ein breites Spektrum an Freizeit- und Sportmöglichkeiten für jede Jahreszeit.

Dank der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erreichen Sie von Winterberg aus schnell das übrige Sauerland, das Ruhrgebiet sowie Kassel.

Número da propriedade: 25126021 - 59955 Winterberg

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.7.2035.
Endenergiebedarf beträgt 285.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.
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.

Número da propriedade: 25126021 - 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

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

www.von-poll.com