

Winterberg

# Penthouse-Feeling pur! Exklusive Ferienwohnung mit Rundumblick.

*Número da propriedade: 25126030*



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

**PREÇO DE COMPRA: 320.000 EUR • ÁREA: ca. 104 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2**

**Número da propriedade: 25126030 - 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: 25126030 - 59955 Winterberg

## Numa vista geral

Número da propriedade	25126030	Preço de compra	320.000 EUR
Área	ca. 104 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piso	4	Tipo de construção	Sólido
Quartos	2	Área útil	ca. 5 m <sup>2</sup>
Quartos	1	Móveis	Terraço, Sauna, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	1		
Ano de construção	2023		
Tipo de estacionamento	1 x Car port		

Número da propriedade: 25126030 - 59955 Winterberg

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Remoto	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	18.10.2033	Procura final de energia	51.50 kWh/m²a
Aquecimento	Aquecimento urbano	Classificação energética	B
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2021

Número da propriedade: 25126030 - 59955 Winterberg

## O imóvel



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.

**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: 25126030 - 59955 Winterberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25126030 - 59955 Winterberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25126030 - 59955 Winterberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25126030 - 59955 Winterberg

## O imóvel



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



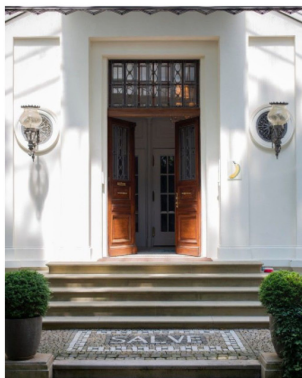
Número da propriedade: 25126030 - 59955 Winterberg

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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)

**Número da propriedade: 25126030 - 59955 Winterberg**

## Uma primeira impressão

Willkommen zu einer einzigartigen Gelegenheit über den Dächern von Winterberg:

Diese exklusive Ferienwohnung im Erstbezug überzeugt durch modernen Wohnkomfort, eine hochwertige Ausstattung und eine der begehrtesten Lagen Winterbergs. Die Wohnung wurde mit viel Sorgfalt und hohem Qualitätsanspruch eingerichtet und noch nicht bewohnt, sodass sie sich in einem neuwertigen, unberührten Zustand befindet. Die zentrale Lage in Kombination mit dem beeindruckenden Fernblick macht diese Immobilie zu einem besonderen Rückzugsort.

Das im Jahr 2023 fertiggestellte Gebäude überzeugt durch moderne Architektur und hochwertige Bauausführung. Die Wohnung ist bequem per Aufzug erreichbar und bietet damit höchsten Komfort.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Dachterrasse mit reizvollem Ausblick über Winterberg.

Der Balkon ist direkt vom Wohnbereich aus zugänglich und eignet sich hervorragend für entspannte Stunden im Freien. Über den Balkon gelangen Sie direkt auf die Dachterrasse, die als exklusiver Rückzugsort mit Panoramaambiente überzeugt.

Die geschmackvolle und hochwertige Möblierung der Wohnung sowie der Terrasse sind bereits im Angebot enthalten.

Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 104 m<sup>2</sup>, wovon rund 56 m<sup>2</sup> auf die Dachterrasse und die Loggia entfallen. Die Wohnung selbst bietet zwei helle Zimmer mit einem Schlafzimmer sowie einem offen gestalteten Wohn- und Essbereich, in den die moderne Einbauküche harmonisch integriert ist.

Das hochwertig ausgestattete Duschbad bietet zusätzlichen Komfort mit einer Infrarotsauna sowie einer integrierten Waschmaschine. Ein separater Abstellraum, ein eigener Kellerraum und ein zugeordneter Carportplatz im Hof runden das Angebot ab.

Diese Immobilie bietet eine seltene Gelegenheit für anspruchsvolle Käuferinnen und Käufer und eignet sich ideal als Feriendomizil, Zweitwohnsitz oder attraktive Kapitalanlage, da die Feriennutzung sowie die Kurzzeitvermietung gemäß Teilungserklärung zulässig sind.

Gerne laden wir Sie zu einer Besichtigung ein und stehen Ihnen für weitere Informationen jederzeit zur Verfügung.

**Número da propriedade: 25126030 - 59955 Winterberg**

## **Detalhes do equipamento**

- Wunderschöner Weitblick
- Hochwertige Möblierung inkl. Terrassenmöbel
- Geräumiges Duschbad mit Infrarotsauna und Waschmaschine
- Abstellraum
- Schlafzimmer
- Wohn- Essbereich mit Einbauküche
- Großzügige Dachterrasse, die über den großen Balkon zu erreichen ist
- Aufzug
- zugeordneter Stellplatz im Hof
- separater Kellerraum

**Número da propriedade: 25126030 - 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:

- **Fahrradfahren auf den 37 Routen der Bike Arena Sauerland oder im Bike-Park**
- **Nordic Walking**
- **Golfen**
- **Klettern**
- **Wandern**
- **Reiten**
- **Gleitschirm fliegen**
- **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: 25126030 - 59955 Winterberg**

## **Outras informações**

**Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 18.10.2033.**

**Endenergiebedarf beträgt 51.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.**

**Die Energieeffizienzklasse ist B.**

**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: 25126030 - 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)**