

Winterberg / Niedersfeld

# Zwei Einheiten vereint: Ferienwohnung mit Seeblick und flexiblem Nutzungspotenzial

Número da propriedade: 25126042



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

PREÇO DE COMPRA: 140.000 EUR • ÁREA: ca. 78 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 25126042 - 59955 Winterberg / Niedersfeld

- 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: 25126042 - 59955 Winterberg / Niedersfeld

## Numa vista geral

Número da propriedade	25126042	Preço de compra	140.000 EUR
Área	ca. 78 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4	Modernização / Reciclagem	2024
Quartos	2	Móveis	Terraço, Cozinha embutida
Casas de banho	2		
Ano de construção	1972		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 25126042 - 59955 Winterberg / Niedersfeld

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Electro	Procura final de energia	70.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	24.07.2027	Classificação energética	B
Aquecimento	Elétrico	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1972

Número da propriedade: 25126042 - 59955 Winterberg / Niedersfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 25126042 - 59955 Winterberg / Niedersfeld

## O imóvel



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

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

Número da propriedade: 25126042 - 59955 Winterberg / Niedersfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 25126042 - 59955 Winterberg / Niedersfeld

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

**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: 25126042 - 59955 Winterberg / Niedersfeld**

## Uma primeira impressão

Diese gemütliche, ca. 78 m<sup>2</sup> große Ferienwohnung vereint Ruhe, Natur und Komfort zu einem besonderen Wohngefühl. Aus zwei Einheiten zusammengeführt, präsentiert sich die Wohnung heute als großzügiges, freundliches Zuhause - ideal für Erholungssuchende und Kapitalanleger.

Zwei gemütliche Schlafzimmer, ein weitläufiger Küchen- und Essbereich sowie ein harmonisches Wohnzimmer schaffen eine wohltuende Atmosphäre.

Die beiden gepflegten Duscbäder ergänzen das stimmige Gesamtbild.

Besonders reizvoll sind die beiden Terrassen, jeweils angrenzend mit praktischem Abstellraum - perfekt für entspannte Stunden im Freien, mit Blick ins Grüne und auf den nahen See.

Die Fassade und die Terrassen wurden 2024 komplett erneuert und verleihen der Immobilie ein frisches, sehr gepflegtes Erscheinungsbild.

Die Wohnung wird möbliert angeboten und ist sofort bereit für die persönliche Nutzung oder die lukrative Ferienvermietung, die hier ausdrücklich erlaubt ist.

Am Waldrand gelegen, in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1972, lässt sich hier Naturverbundenheit mit Komfort vereinen. Zwei Stellplätze direkt am Haus runden dieses attraktive Angebot ab - ein Ort zum Ankommen, Durchatmen und Genießen.

Direkt vor der Haustür befindet sich ein See mit einer Wasserski-Anlage sowie ein gemütliches Café, das zum Verweilen einlädt. Diese besondere Lage vereint Freizeitwert und Lebensqualität auf ideale Weise.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieses besonderen Hauses. Für weitere Informationen oder zur Terminvereinbarung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung - vielleicht wird diese Wohnung schon bald Ihr neues Zuhause oder Feriendomizil!

Número da propriedade: 25126042 - 59955 Winterberg / Niedersfeld

## Detalhes do equipamento

- Ruhige Lage
- Einbauküche
- Möblierung
- 2 Schlafzimmer
- 2 Duscbäder
- 2 separate Terrassen inkl. Abstellraum
- 2 PKW-Stellplätze
- gemeinschaftlich nutzbarer Kellerraum

Número da propriedade: 25126042 - 59955 Winterberg / Niedersfeld

## Tudo sobre a localização

Niedersfeld - ein schöner Ferienort im Sauerland mit herrlichem Weitblick der Ihnen ganzjährig sehr viele Freizeitmöglichkeiten bietet. Ob Wandern, Wasser- oder Wintersport, alles ist in direkter Umgebung möglich.

Auch der Hillebachsee mit seinen unzähligen Sportangeboten wie Radfahren, Inlineskaten, Baden und Wasserskifahren befindet sich direkt vor der Haustür. Im Winter bieten die beschneiten Hänge der Umgebung Snowboardern und Skifahrern optimale Abfahrtsmöglichkeiten.

Eingebettet in die wunderschöne Natur des Sauerlandes ist diese gepflegte Wohnung vor den Toren Winterbergs gelegen, auch Willingen ist nicht weit entfernt.

In nur ca. 8 Autominuten erreichen Sie Winterberg mit seinen vielseitigen Freizeitangeboten und Einkaufsmöglichkeiten.

Número da propriedade: 25126042 - 59955 Winterberg / Niedersfeld

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.7.2027.  
Endenergiebedarf beträgt 70.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.  
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: 25126042 - 59955 Winterberg / Niedersfeld

## 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)