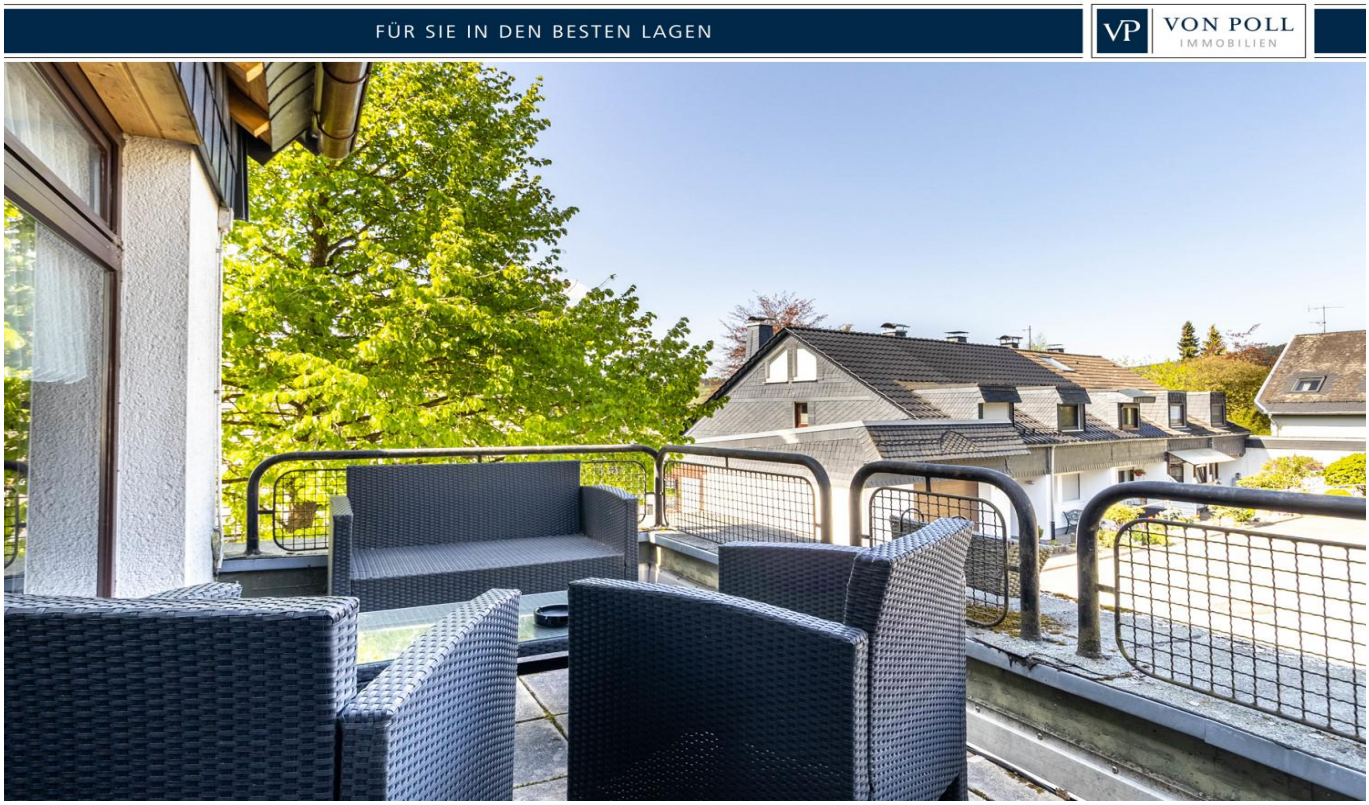
Winterberg / Hildfeld

# Charmante 3-Zimmer-Ferienwohnung in Winterberg mit Potenzial

***Objektnummer: 25126012***




**KAUFPREIS: 79.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 37,54 m$^2$ • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 25126012 - 59955 Winterberg / Hildfeld**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25126012 - 59955 Winterberg / Hildfeld**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25126012 |
| Wohnfläche | ca. 37,54 m² |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1979 |
| Stellplatz | 1 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 79.000 EUR |
| Wohnung | Etagenwohnung |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024 |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 33 m² |
| Ausstattung | Einbauküche, Balkon |

**Objektnummer: 25126012 - 59955 Winterberg / Hildfeld**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | ELECTRICITY |
| Energieausweis gültig bis | 30.06.2034 |
| Befeuerung | Elektro |

| | |
|---|---|
| Energieinformationen | BEDARF |
| Endenergiebedarf | 229.60 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | G |
| Baujahr laut Energieausweis | 1979 |

**Objektnummer: 25126012 - 59955 Winterberg / Hildfeld**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25126012 - 59955 Winterberg / Hildfeld**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25126012 - 59955 Winterberg / Hildfeld**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25126012 - 59955 Winterberg / Hildfeld**

# Ein erster Eindruck

Herzlich willkommen in Ihrer neuen Urlaubsoase im beliebten Wintersportort Winterberg! Die gemütliche 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus, bietet auf ca. 37 m² Wohnfläche und ca. 24 m² Nutzfläche im Dachgeschoss einen idealen Rückzugsort für erholsame Tage inmitten der Natur und ist sowohl im Winter zum Skifahren als auch im Sommer zum Wandern und Radfahren ideal gelegen.

Die Wohnung besticht durch ihre geschickte Raumaufteilung und den besonderen Charme des ausgebauten Dachgeschosses, in dem sich zwei großzügige Schlafzimmer befinden. Die offene Dachkonstruktion verleiht den Räumen eine gemütliche und zugleich luftige Atmosphäre - perfekt zum Entspannen nach einem aktiven Tag.

Ein weiteres Highlight ist das moderne Bad, das erst kürzlich komplett renoviert wurde und nun mit hochwertigen Fliesen und einer bodentiefen Dusche ausgestattet ist. Ein helles Wohnzimmer mit Zugang zum großen Südwestbalkon sowie die offene Küche bieten viel Gestaltungsfreiraum.

Besonders erwähnenswert ist die im Jahr 2024 fachgerecht durchgeführte Dachsanierung. Damit ist ein wesentlicher Teil des Hauses bereits modernisiert und energetisch auf dem neuesten Stand.

Ein Punkt, der den zukünftigen Eigentümern noch Spielraum zur persönlichen Gestaltung bietet, ist der zu erneuernde Fußboden. Hier können Sie Ihre eigenen Wünsche und Vorstellungen verwirklichen und der Wohnung Ihre individuelle Note verleihen.

Durch die Sackgassenlage des Golddorfes Hildfeld gibt es keinen Durchgangsverkehr. Zum Zentrum von Winterberg sind es ca. 7 km. Diese Wohnung vereint Charme, Substanz und Potenzial - ideal für Eigennutzer oder als attraktive Ferienimmobilie. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Winterberg!

Es besteht ein Erbbaurecht bis 13.07.2072, der Erbbauzins beträgt 85,29 EUR pro Jahr.

**Objektnummer: 25126012 - 59955 Winterberg / Hildfeld**

# Ausstattung und Details

- Balkon SüD-West-Ausrichtung mit Abstellraum
- Einbauküche
- vollständig möbliert
- Pkw-Stellplatz
- gepflegte Wohnanlage
- ruhige Lage

**Objektnummer: 25126012 - 59955 Winterberg / Hildfeld**

# Alles zum Standort

Das historische Golddorf Hildfeld im Hochsauerland hat zu jeder Jahreszeit seine Reize. Die Natur rund um Hildfeld lässt sich wunderbar durch Wanderungen oder Radtouren erkunden. In der Winterzeit runden zahlreiche Loipen und Skilifte das Angebot an Aktivitäten ab.

Am Ortseingang befindet sich ein Adventure Golfplatz, mit Bahnen, die sich auf regionale und touristische Merkamle des Sauerlands beziehen.

Im direkten Nachbarort Niedersfeld können Sie am Hillebachsee dem Wassersport nachgehen. In nur ca. 5 Autominuten erreichen Sie die Winterberger Kernstadt mit seinen vielseitigen Freizeitangeboten und Einkaufsmöglichkeiten.

**Objektnummer: 25126012 - 59955 Winterberg / Hildfeld**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.6.2034.
Endenergiebedarf beträgt 229.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

**Objektnummer: 25126012 - 59955 Winterberg / Hildfeld**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Melanie Goeke & Thomas Bürmann

Hauptstraße 10, 59955 Winterberg
Tel.: +49 2981 - 92 97 26 0
E-Mail: winterberg@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com