

Winterberg

# Großzügiges Wohnhaus mit Gestaltungsspielraum in begehrter Lage von Winterberg

*CODICE OGGETTO: 25126021*



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

PREZZO D'ACQUISTO: 320.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 240 m<sup>2</sup> • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 638 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 25126021 - 59955 Winterberg**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25126021 - 59955 Winterberg

## A colpo d'occhio

|                     |             |                                    |                                                                           |
|---------------------|-------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25126021    | Prezzo d'acquisto                  | 320.000 EUR                                                               |
| Superficie netta    | ca. 240 m²  | Casa                               | Casa bifamiliare                                                          |
| Tipologia tetto     | a due falde | Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani                | 11          | Modernizzazione / Riqualificazione | 1980                                                                      |
| Camere da letto     | 7           | Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Bagni               | 4           | Caratteristiche                    | Balcone                                                                   |
| Anno di costruzione | 1954        |                                    |                                                                           |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage  |                                    |                                                                           |

CODICE OGGETTO: 25126021 - 59955 Winterberg

## Dati energetici

|                                         |                      |                                                       |                     |
|-----------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        | Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Riscaldamento                           | Olio                 | Consumo energetico                                    | 285.90 kWh/m²a      |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 03.07.2035           | Classe di efficienza energetica                       | H                   |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1954                |

CODICE OGGETTO: 25126021 - 59955 Winterberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25126021 - 59955 Winterberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25126021 - 59955 Winterberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25126021 - 59955 Winterberg

## La proprietà

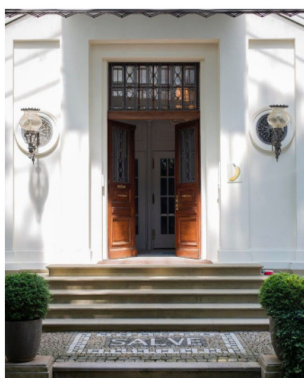


CODICE OGGETTO: 25126021 - 59955 Winterberg

## La proprietà



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)

CODICE OGGETTO: 25126021 - 59955 Winterberg

# La proprietà



**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)

**CODICE OGGETTO: 25126021 - 59955 Winterberg**

## Una prima impressione

Dieses großzügige Wohnhaus vereint Flexibilität, Platz und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten auf ideale Weise. Mit einer Wohnfläche von ca. 240 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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.

**CODICE OGGETTO: 25126021 - 59955 Winterberg**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25126021 - 59955 Winterberg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 285.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

CODICE OGGETTO: 25126021 - 59955 Winterberg

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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