

Winterberg – Winterberg

# Architektenhaus in ruhiger, zentraler Stadtlage mit hochwertiger Ausstattung

Objektnummer: 24126015



KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 210 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 508 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24126015 - 59955 Winterberg – Winterberg

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

Objektnummer: 24126015 - 59955 Winterberg – Winterberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24126015
Wohnfläche	ca. 210 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2004
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	595.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 57 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24126015 - 59955 Winterberg – Winterberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser- Wärmepumpe	Endenergiebedarf	33.88 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.06.2034	Energie- Effizienzklasse	A
Befuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2004

Objektnummer: 24126015 - 59955 Winterberg – Winterberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24126015 - 59955 Winterberg – Winterberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24126015 - 59955 Winterberg – Winterberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24126015 - 59955 Winterberg – Winterberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24126015 - 59955 Winterberg – Winterberg

## Die Immobilie



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)

Objektnummer: 24126015 - 59955 Winterberg – Winterberg

## Die Immobilie



**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)

Objektnummer: 24126015 - 59955 Winterberg – Winterberg

## Ein erster Eindruck

Dieses stilvolle Architektenhaus aus dem Jahr 2004 besticht durch sein modernes und ansprechendes Design. Mit einer Wohnfläche von ca. 210 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 508 m<sup>2</sup> bietet dieses gepflegte Einfamilienhaus ausreichend Platz für eine Familie. Es verfügt über insgesamt 5 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer und 2 Bäder. Die gehobene Ausstattung lässt keine Wünsche offen. Parkettböden sorgen für eine behagliche Atmosphäre, eine neue Wärmepumpe in Kombination mit einer Solaranlage für energieeffizientes Heizen und wohlige Wärme. Der Energieausweis weist eine entsprechend gute Energieeffizienz aus, was sich positiv auf die Heizkosten auswirkt. Durch laufende Modernisierungen befindet sich das Haus in einem sehr guten Zustand. Eine moderne Einbauküche mit Markengeräten, Kochinsel und Gasherd lädt zum gemeinsamen Kochen und Beisammensein ein. Zahlreiche große Fenster schaffen auf der gesamten Wohnebene ein freundliches und offenes Raumgefühl. Der großzügige, neu gestaltete Außenbereich lädt zum Verweilen ein und bietet ausreichend Platz für erholsame Stunden im Freien. Zwei Terrassenbereiche mit angrenzenden Grünflächen und Beeten bieten einen idyllischen Rückzugsort zum Entspannen. Das Haus befindet sich in ruhiger Stadtlage mit guter Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel. Insgesamt überzeugt das Haus somit durch seine hochwertige Ausstattung, die durchdachte Raumaufteilung und die ruhige, aber dennoch zentrale Lage. Ideal für Familien oder Paare, die ein modernes und gepflegtes Zuhause suchen, das keine Wünsche offen lässt.

Objektnummer: 24126015 - 59955 Winterberg – Winterberg

## Ausstattung und Details

- Hochwertige Bodenbeläge
- 2 Terrassen
- großzügiger und heller Wohnbereich
- hochwertige Einbauküche mit Kochinsel und Gasherd
- Luftwärmepumpe
- Solarthermie
- freie Dachfläche zur Installation einer Photovoltaikanlage
- Garage
- Stellplatz

Objektnummer: 24126015 - 59955 Winterberg – Winterberg

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Lage im Ortskern von Winterberg. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig erreichbar. Winterberg und seine Ortsteile sind 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: - Radfahren auf den 37 Routen der Bike Arena Sauerland oder im Bike-Park - Nordic Walking - Golfen - Klettern - Wandern - Reiten - Golfen - Gleitschirmfliegen - 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.

Objektnummer: 24126015 - 59955 Winterberg – Winterberg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 33.88 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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: 24126015 - 59955 Winterberg – Winterberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Melanie Goeke & Thomas Bürmann

---

Hauptstraße 10 Winterberg  
E-Mail: [winterberg@von-poll.com](mailto:winterberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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