

Winterberg / Langewiese – Langewiese

# Wer will denn hier schön wohnen?

Objektnummer: 24126018



KAUFPREIS: 329.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 741 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24126018 - 59955 Winterberg / Langewiese – Langewiese

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

Objektnummer: 24126018 - 59955 Winterberg / Langewiese – Langewiese

## Auf einen Blick

Objektnummer	24126018
Wohnfläche	ca. 150 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	01.11.2024
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1997
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	329.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Bauweise	Fertigteile
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 24126018 - 59955 Winterberg / Langewiese – Langewiese

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas	Endenergieverbrauch	46.93 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	29.07.2034	Energie-Effizienzklasse	A
		Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 24126018 - 59955 Winterberg / Langewiese – Langewiese

## Die Immobilie



Objektnummer: 24126018 - 59955 Winterberg / Langewiese – Langewiese

## Die Immobilie



Objektnummer: 24126018 - 59955 Winterberg / Langewiese – Langewiese

## Die Immobilie



Objektnummer: 24126018 - 59955 Winterberg / Langewiese – Langewiese

## Die Immobilie





Objektnummer: 24126018 - 59955 Winterberg / Langewiese – Langewiese

## Die Immobilie



Objektnummer: 24126018 - 59955 Winterberg / Langewiese – Langewiese

## Ein erster Eindruck

Hier präsentieren wir Ihnen ein gepflegtes Einfamilienhaus in ruhiger, idyllischer Wohnlage. Der Eingangsbereich führt direkt in den offenen Wohnbereich mit Galerie. Dieser einladende Wohnraum bildet mit seinem Blick in den Garten und den warmen Holzelementen das Herzstück dieses schönen Hauses. Der gusseiserne Kaminofen im Wohnzimmer ist nicht nur ein echter Hingucker, sondern sorgt in der kalten Jahreszeit auch für eine effektive und behagliche Wärme. Für viel Licht sorgen die großen Fenster, durch die man von allen Bereichen des Raumes einen freien Blick ins Grüne hat. Die hochwertige Einbauküche grenzt an den Wohnraum und ist bereits im Kaufpreis enthalten. Kulinarischen Erlebnissen steht somit nichts im Wege. Ein separater Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum. Im Erdgeschoss befinden sich außerdem zwei Schlafzimmer und ein modernisiertes Bad. Diese praktische Raumaufteilung ermöglicht ein komfortables Wohnen auf einer Ebene. Das Obergeschoss besticht durch seine offene Galerie, die derzeit als Büro genutzt wird. Hier stehen zwei weitere Zimmer mit eigenem Duschbad zur Verfügung. So ist eine gewisse Privatsphäre für Kinder und/oder Gäste gewährleistet. Zusätzlichen Stauraum bietet der großzügige Dachboden. Ein weiteres Highlight der Immobilie ist der schön angelegte, ebenerdige Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Je nach Sonneneinstrahlung und Witterung stehen eine Terrasse und ein überdachter Freisitz zur Auswahl. Die im Jahr 2018 erneuerte Zentralheizung sowie eine Photovoltaikanlage sorgen für eine effiziente Wärme- und Energieversorgung. Die Immobilie besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine moderne Ausstattung, die sowohl praktischen Wohnkomfort als auch eine behagliche Atmosphäre bietet. Insgesamt präsentiert sich dieses Wohnhaus als ideales Zuhause für eine Familie, die eine gepflegte Immobilie in ruhiger Lage sucht. Mit seinen großzügigen Räumlichkeiten, dem schönen Garten und der modernen Ausstattung bietet dieses Haus alles, was man für ein komfortables und angenehmes Wohnen wünscht.

Objektnummer: 24126018 - 59955 Winterberg / Langewiese – Langewiese

## Ausstattung und Details

- ruhige Lage
- Einbauküche mit Granit Arbeitsplatte und Geräten
- Photovoltaikanlage
- ebenerdiger Garten mit Gartenhaus
- Terrasse und Freisitz
- Kaminofen
- modernisiertes Badezimmer
- offener Wohnbereich mit Galerie
- 2 Garagen und zusätzliche Freifläche
- unabhängige Energieversorgung mit Flüssiggas (unterirdischer Tank im Eigentum)

Objektnummer: 24126018 - 59955 Winterberg / Langewiese – Langewiese

## Alles zum Standort

Der idyllische Ort Langewiese liegt in 720 m Höhe auf dem Hauptkamm des Rothaargebirges. Die nächste Bushaltestelle ist in drei Minuten zu Fuß zu erreichen. Über die B480 gelangt man von Langewiese schnell in die Stadt, die über ein gut ausgebautes Bus- und Bahnnetz verfügt. Winterberg und seine Ortsteile sind das ganze Jahr über für Urlauber attraktiv. In den Wintermonaten ist die Region unter anderem für ihr schönes Skigebiet und das Biathlonstadion bekannt, in den übrigen Jahreszeiten locken zahlreiche Wander- und Radwege Gäste aus dem In- und Ausland an. 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 und vieles mehr.

Objektnummer: 24126018 - 59955 Winterberg / Langewiese – Langewiese

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 46.93 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. 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: 24126018 - 59955 Winterberg / Langewiese – Langewiese

## 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)