

Winterberg / Langewiese – Langewiese

# Leben, Investieren, Genießen – Vielfältige Möglichkeiten in ruhiger Lage

Objektnummer: 25126008

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 216 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.037 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25126008 - 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: 25126008 - 59955 Winterberg / Langewiese – Langewiese

## Auf einen Blick

Objektnummer	25126008	Kaufpreis	295.000 EUR
Wohnfläche	ca. 216 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Zimmer	7	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	6	Bauweise	Massiv
Badezimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1978		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 25126008 - 59955 Winterberg / Langewiese – Langewiese

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Öl

Objektnummer: 25126008 - 59955 Winterberg / Langewiese – Langewiese

## Die Immobilie





Objektnummer: 25126008 - 59955 Winterberg / Langewiese – Langewiese

## Die Immobilie



Objektnummer: 25126008 - 59955 Winterberg / Langewiese – Langewiese

## Die Immobilie





Objektnummer: 25126008 - 59955 Winterberg / Langewiese – Langewiese

## Die Immobilie





Objektnummer: 25126008 - 59955 Winterberg / Langewiese – Langewiese

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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



**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: 25126008 - 59955 Winterberg / Langewiese – Langewiese

## Ein erster Eindruck

Hier erwartet Sie eine Haushälfte mit zwei im Grundbuch eingetragenen, tatsächlich aber drei separaten Wohnungen. Die Wohnfläche von ca. 216 m<sup>2</sup> verteilt sich auf insgesamt drei Etagen mit jeweils einer Einheit und bietet somit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es für eine Familie, mehrere Generationen oder als Kapitalanlage. Auf dem ca. 1.037 m<sup>2</sup> großen Grundstück befinden sich zwei baugleiche Haushälften, die jeweils zur alleinigen Nutzung vorgesehen sind. Die hier angebotene Immobilie teilt sich wie folgt auf: Das Gartengeschoss bietet eine Wohnfläche von ca. 63 m<sup>2</sup> und besticht durch einen gemütlichen Kamin sowie eine Terrasse, die zum Verweilen im Freien einlädt. Ein offener Kochbereich ermöglicht ein modernes Wohngefühl und fördert geselliges Beisammensein. Im Erdgeschoss erstreckt sich eine weitere Wohneinheit über ca. 85 m<sup>2</sup>, die zwei Schlafzimmer umfasst und über einen Balkon verfügt. Eine separate Küche sorgt hier für zusätzlichen Komfort und Funktionalität. Das Dachgeschoss mit einer Fläche von ca. 68 m<sup>2</sup> bietet ebenfalls zwei Schlafzimmer, einen eigenen Balkon und eine separate Küche. Ein besonderes Highlight der Immobilie ist neben der ruhigen Lage am Ortsrand der wunderschöne Ausblick, den alle drei Wohnungen bieten. Ob vom Balkon, der Terrasse oder durch die großzügigen Fenster – die idyllische Umgebung lässt sich in vollen Zügen genießen. Ein weiterer Pluspunkt ist der gemeinschaftlich nutzbare Garten, der sich ideal für Freizeitaktivitäten eignet. Das Treppenhaus und die Heizung stehen ausschließlich dem Eigentümer dieser Haushälfte zur Verfügung, was eine unabhängige Wärmeversorgung und Privatsphäre gewährleistet. Das Anwesen bietet Potenzial für weitere Individualisierungen oder Renovierungen, um individuelle Wohnträume zu verwirklichen.

Objektnummer: 25126008 - 59955 Winterberg / Langewiese – Langewiese

## Ausstattung und Details

- 3 Wohneinheiten
- ruhige Lage am Ortsrand mit Weitblick
- 2 Garagen
- Kamin
- Küchen
- Möbiliar
- gemeinschaftlich nutzbarer Garten
- ausgebauter Spitzboden mit zusätzlichem Stauraum



Objektnummer: 25126008 - 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: 25126008 - 59955 Winterberg / Langewiese – Langewiese

## Weitere Informationen

**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: 25126008 - 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)