

Willingen – Willingen

# Moderne Wohnung – Komfort trifft Stil

Objektnummer: 25198003

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 148.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 49 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25198003 - 34508 Willingen – Willingen

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

Objektnummer: 25198003 - 34508 Willingen – Willingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25198003
Wohnfläche	ca. 49 m <sup>2</sup>
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1984
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	148.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 25198003 - 34508 Willingen – Willingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

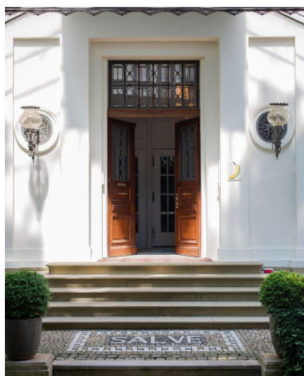
Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	112.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.07.2027	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2004

Objektnummer: 25198003 - 34508 Willingen – Willingen

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie  
einen Besichtigungstermin mit:

Susanne Weber | ☎ 02961 - 96 26 81 0

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

Objektnummer: 25198003 - 34508 Willingen – Willingen

## Die Immobilie



Finden Sie *Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 25198003 - 34508 Willingen – Willingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25198003 - 34508 Willingen – Willingen

## Ein erster Eindruck

Diese charmante Zwei-Zimmer-Etagenwohnung aus dem Baujahr 1984 überzeugt mit einem durchdachten Raumkonzept auf ca. 49 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Sie befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Eigentumswohnanlage und wurde kontinuierlich modernisiert, sodass sie sich in einem zeitgemäßen Zustand präsentiert. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie über den Eingangsbereich in den Flur, der in den lichtdurchfluteten Wohnbereich führt. Die große Fensterfront sorgt für eine freundliche Atmosphäre und bietet direkten Zugang zur Terrasse. Das moderne Wohnzimmer mit Essbereich und Schlafsofa bietet ausreichend Platz für gemütliche Stunden. Die angrenzende Terrasse lädt dazu ein, die ruhige Umgebung zu genießen – Eichhörnchen und Vögel sind hier Ihre treuen Nachbarn. Das separate Schlafzimmer ist großzügig geschnitten und bietet ausreichend Platz für erholsame Nächte. Das moderne Duschbad ist zeitgemäß gestaltet und überzeugt mit einer praktischen Aufteilung. Die kompakte, gut durchdachte Küchenzeile ermöglicht eine effiziente Nutzung der vorhandenen Fläche und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein. Die Wohnung wird über eine Zentralheizung beheizt, die für ein angenehmes und gleichmäßiges Raumklima sorgt. Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Ein weiteres Highlight ist, dass die Wohnung in ihrem sehr guten Zustand \*komplett möbliert\* übergeben wird – ideal für einen schnellen Einzug. Ein eigener Außenstellplatz direkt vor der Immobilie ist im Kaufpreis enthalten und sorgt für zusätzlichen Komfort. Diese Etagenwohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder Pendler, die eine gepflegte Immobilie in ruhiger Lage suchen. Die regelmäßigen Modernisierungen garantieren eine moderne Ausstattung und ein ansprechendes Wohnambiente. Interessiert? Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Wohnangebot!



Objektnummer: 25198003 - 34508 Willingen – Willingen

## Ausstattung und Details

-Im Jahr 2005 wurde eine neue Gasheizungsanlage installiert, während 2011 eine neue Dacheindeckung erfolgte.

Die Fassadensanierungen an der Nord- und Südseite wurden 2014 durchgeführt, was zu einer verbesserten Isolierung beiträgt.

Besondere Aufmerksamkeit erhielt die Wohnung im Jahr 2018, als die Elektrik erneuert, Steckdosen ausgetauscht, Fußböden renoviert und neue Heizkörper im Wohnbereich installiert sowie die Decken aufgefrischt wurden.

2019 erfolgte schließlich die Sanierung der Außenabdichtung des Mauerwerks.

Die Wohnung sowie das gesamte Gebäude wurden regelmäßig instand gehalten und modernisiert.

Objektnummer: 25198003 - 34508 Willingen – Willingen

## Alles zum Standort

Mitten im Grünen - so präsentiert sich Willingen im Hochsauerland, umgeben von Wäldern, Hochheidelandschaften, Wiesen und Feldern, am Fuße des Ettelsberges, auf einer Höhe von 838 Metern. Dieser wunderschöne heilklimatische Kurort liegt in Nordhessen, an der Grenze zu NRW, zwischen Brilon und Korbach. Willingen ist wegen seiner vielfältigen Umgebung und der ausgezeichneten Infrastruktur besonders beliebt und nicht nur durch das jährlich stattfindende internationale Skispringen bekannt. Der Ferienort steht gleichermaßen für Tradition, Modernität, Tourismus, vielfältige Sportangebote und insbesondere für Naturverbundenheit. Mit dem Uplandsteig und Rothaarsteig entdecken Sie die vielleicht schönste Wanderregion in ganz Deutschland. Natur, Sport, Erholung auf hohem Niveau, Vielfalt und Qualität machen Willingen zu einem der führenden Urlaubsorte, über das Sauerland hinaus. Es erwarten Sie besondere Highlights und jährlich wiederkehrende Top-Events, wie das international bekannte FIS-Weltcup-Skispringen, das Mountainbike-Festival, die Alphornmesse und Open-Air-Konzerte. Unterschiedlichste Freizeiteinrichtungen und Sehenswürdigkeiten, lassen kaum Wünsche offen. Wie z.B. Hochheideturm, Ettelsberg-Kabinenbahn, Mountainbike-Arena, K1 Sesselbahn, Sommerrodelbahn, ganzjährig geöffnete Eislaufhalle, Lagunen-Erlebnisbad mit Saunalandschaft, Kletterhalle, Minigolfanlagen... Sie können Tennis- oder Fußball spielen, mit dem Gleitschirm ins Tal fliegen, reiten oder auf den zahlreichen Skilanglaufloipen und unterschiedlichen Skipisten, mit insgesamt 16 Skiliften teils mit Flutlicht, Wintersport betreiben. Willingen zeichnet sich auch durch sein Heilklima aus. Das Kneippheilbad ist ein begehrter Wohnort, der gleichermaßen alle Altersgruppen anspricht. Auch Familien finden ideale Bedingungen vor. Sportplätze, Kindergarten, Grundschule und alle weiterführenden Schulen, befinden sich direkt im Ort. Ebenso Ärztehäuser, gehobene Einzelhandelsgeschäfte und sehr gute Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Urige Cafés, gemütliche Biergärten und gute Restaurants liegen in unmittelbarer Umgebung und laden zum spontanen Verweilen ein. Ob Sie nun feiern, sich gastronomisch verwöhnen lassen, wandern oder sportlich aktiv sein möchten - in Willingen können Sie zu allen Jahreszeiten, ein breitgefächertes Angebot entdecken, wie es selten zu finden ist! Natürlich können Sie auch einfach nur Ihre Seele baumeln lassen und das Leben mit allen Sinnen genießen. In Willingen finden Sie eine ideale Kombination aus urbanem Leben und grüner Idylle, wo Ruhe und Entspannung nicht zu kurz kommen. Das alles macht diesen traumhaft gelegenen Kurort zu einem äußerst attraktiven Wohnort.

Objektnummer: 25198003 - 34508 Willingen – Willingen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.7.2027. Endenergieverbrauch beträgt 112.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 25198003 - 34508 Willingen – Willingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Melanie Goeke & Thomas Bürmann

---

Friedrichstraße 1a Brilon  
E-Mail: [brilon@von-poll.com](mailto:brilon@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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