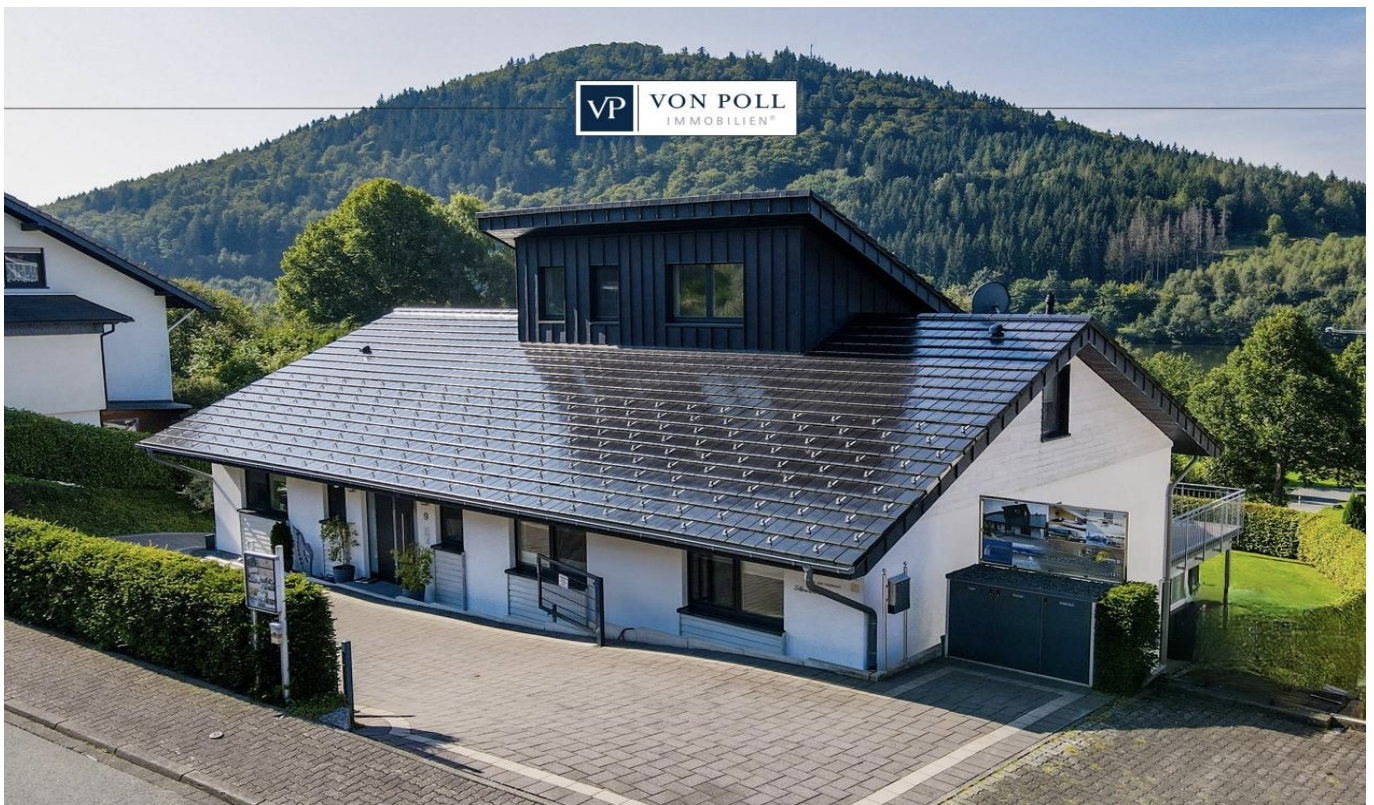


Winterberg / Niedersfeld – Niedersfeld

# Träumen Sie sich schon mal rein.

Objektnummer: 24126002



KAUFPREIS: 929.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 229 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.080 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24126002 - 59955 Winterberg / Niedersfeld – Niedersfeld

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

Objektnummer: 24126002 - 59955 Winterberg / Niedersfeld – Niedersfeld

## Auf einen Blick

Objektnummer	24126002	Kaufpreis	929.000 EUR
Wohnfläche	ca. 229 m <sup>2</sup>	Haustyp	Ferienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	5	Bauweise	Holz
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	2013		
Stellplatz	2 x Garage		

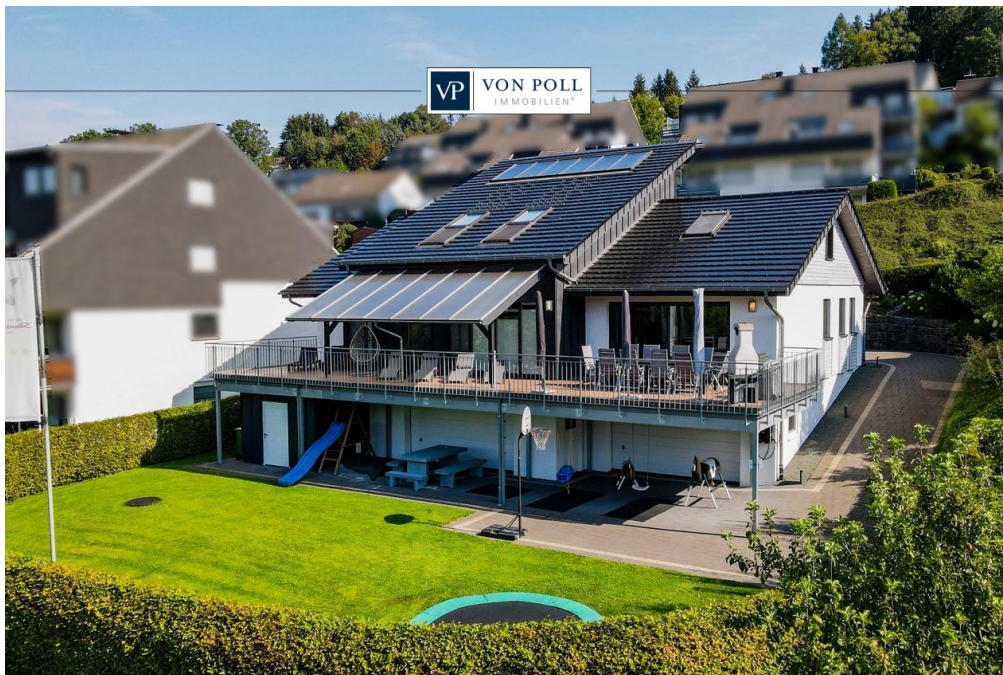
Objektnummer: 24126002 - 59955 Winterberg / Niedersfeld – Niedersfeld

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	37.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.08.2033	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2013

Objektnummer: 24126002 - 59955 Winterberg / Niedersfeld – Niedersfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24126002 - 59955 Winterberg / Niedersfeld – Niedersfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24126002 - 59955 Winterberg / Niedersfeld – Niedersfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24126002 - 59955 Winterberg / Niedersfeld – Niedersfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 24126002 - 59955 Winterberg / Niedersfeld – Niedersfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24126002 - 59955 Winterberg / Niedersfeld – Niedersfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24126002 - 59955 Winterberg / Niedersfeld – Niedersfeld

## 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: 24126002 - 59955 Winterberg / Niedersfeld – Niedersfeld

## 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)

**Objektnummer: 24126002 - 59955 Winterberg / Niedersfeld – Niedersfeld**

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Ferienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 229 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 1080 m<sup>2</sup> wurde im Jahr 2013 erbaut und befindet sich in einem neuwertigen Zustand. Das Haus verfügt über insgesamt 6 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Die Immobilie besticht durch ihre massive und effiziente Holzbauweise sowie eine großzügige Sonnenterrasse mit Seeblick, die zum Entspannen und Genießen einlädt. Zur hochwertigen Ausstattung gehören unter anderem Holz-Alu-Fenster, eine moderne Einbauküche sowie ein Schlafzimmer aus massivem Zirbenholz. Das Zirbenholz sorgt nicht nur für eine behagliche Atmosphäre, sondern verspricht auch gesundheitliche Vorteile. Eine Galerie im Obergeschoss trägt zur offenen und einladenden Atmosphäre des Hauses bei. Ein weiteres Highlight ist das großzügige, barrierefreie Wellnessbad mit Whirlpool und Sauna. Auch hier genießt man den herrlichen Ausblick und hat direkten Zugang zur Terrasse. Im Untergeschoss befindet sich die Haustechnik mit einer Zentralheizung in Kombination mit effizienter Solarthermie. Außerdem stehen hier zwei Doppelgaragen zur Verfügung. Eine der beiden Garagen wurde zu einem Spielzimmer umgebaut und bietet somit neben der Gartenfläche viel Platz für Freizeitaktivitäten auch bei schlechtem Wetter. Insgesamt bietet diese Immobilie höchsten Wohnkomfort in traumhafter Lage. Darüber hinaus verfügt das Ferienhaus über ein sehr erfolgreiches und etabliertes Marketing- und Vermietungskonzept, welches inklusive Stammgäste übernommen werden kann. Somit bietet sich hier eine lukrative Investitionsmöglichkeit. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 24126002 - 59955 Winterberg / Niedersfeld – Niedersfeld

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Galerie mit Leseecke
- Holz-Aluminium-Fenster
- Seeblick
- Schlafzimmer aus Zirbenholz
- Massivholzbauweise
- komplett möbliert
- Wellnessbad mit Whirlpool und Sauna
- Erdgeschoss und Untergeschoss barrierefrei
- Wallbox
- Etabliertes Vermietungskonzept kann inklusive Stammgästen übernommen werden

Objektnummer: 24126002 - 59955 Winterberg / Niedersfeld – Niedersfeld

## Alles zum Standort

Ob Frühling, Sommer, Herbst oder Winter - der staatlich anerkannte Luftkurort Niedersfeld erfrischt von Kopf bis Fuß. Er lässt Sie den Alltag vergessen und entführt Sie in das unendliche Grün des Landes der 1000 Berge. Schöpfen Sie neue Kraft. Wandern, kuren, Sport treiben, entspannen und genießen Sie die Natur und eine Gastfreundschaft, die von Herzen kommt. In wenigen Gehminuten erreichen Sie den Hillebachsee mit Sportangeboten wie Inlineskaten, Baden und einer Wasserskianlage. Das Zentrum von Winterberg mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten und Schulen ist in wenigen Autominuten erreichbar. 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: • Fahrradfahren 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 lässt sich durch diverse Bus- und Bahnlinien das weitere Sauerland, Willingen in Hessen, sowie Ruhrgebiet und Kassel schnell erreichen.

Objektnummer: 24126002 - 59955 Winterberg / Niedersfeld – Niedersfeld

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 37.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. 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: 24126002 - 59955 Winterberg / Niedersfeld – Niedersfeld

## 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)