

Winterberg / Züschen

# Ruhig gelegene Balkonwohnung in Winterberg- Züschen.

Objektnummer: 24126022

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 59.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 38 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24126022 - 59955 Winterberg / Züschen

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

Objektnummer: 24126022 - 59955 Winterberg / Züschen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24126022
Wohnfläche	ca. 38 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1981
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	59.900 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 24126022 - 59955 Winterberg / Züschen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Endenergiebedarf	176.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.06.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1981



Objektnummer: 24126022 - 59955 Winterberg / Züschen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24126022 - 59955 Winterberg / Züschen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24126022 - 59955 Winterberg / Züschen

## Die Immobilie

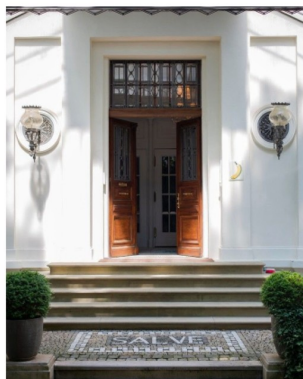


Objektnummer: 24126022 - 59955 Winterberg / Züschen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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)

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Jetzt Suchprofil anlegen



Objektnummer: 24126022 - 59955 Winterberg / Züschen

## Ein erster Eindruck

Diese kompakte Eigentumswohnung aus dem Baujahr 1981 überzeugt durch ihre ruhige Lage und eine durchdachte Raumaufteilung auf einer Wohnfläche von ca. 38 m<sup>2</sup>. Ideal für Paare, die ein Domizil abseits des Trubels in einer ruhigen Wohngegend suchen, die gleichzeitig ein optimaler Ausgangspunkt für Wanderungen und Radtouren ist. Die Wohnung besteht aus einem Schlafzimmer, einem Duschbad und einem offenen Wohnbereich mit Küchenzeile. Das Schlafzimmer verfügt über ein Doppelbett mit integriertem Einbauschränk. Der Wohnbereich ist durch eine große Fensterfront sehr hell und lädt durch seine offene Gestaltung zu geselligen Abenden ein. Ein Highlight der Wohnung ist der Balkon, der vom Wohnzimmer aus betreten werden kann und zusätzlichen Platz zum Entspannen im Freien bietet. Hier lässt sich der Tag bei einem gemütlichen Frühstück oder einem entspannten Abend ausklingen. Ein Pkw-Stellplatz direkt vor dem Haus erleichtert den Alltag. Außerdem gehört ein eigener Kellerraum zur Wohnung, der zusätzlichen Stauraum für persönliche Gegenstände bietet. Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und ist durch die unmittelbare Nähe zu Wander- und Radwegen ideal für eine aktive Freizeitgestaltung. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls schnell erreichbar. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen und dem Potenzial dieser Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 24126022 - 59955 Winterberg / Züschen

## Ausstattung und Details

- vollständig möbliert
- Balkon
- Einbauküche
- PKW-Stellplatz
- privater Kellerraum
- gemeinschaftliche Waschküche

Objektnummer: 24126022 - 59955 Winterberg / Züschen

## Alles zum Standort

Winterberg-Züschen liegt im nordöstlichen Rothaargebirge rund 7 km südöstlich von Winterberg und knapp 7 km nordwestlich von Hallenberg. Es breitet sich zwischen 450 und 600 m Höhe im Tal der Nuhne (ein Eder-Zufluss) aus, die in Züschen durch den Zusammenlauf von Sonneborn und Ahre entsteht. Durch den Ort verläuft die B 236. Diese gewährleistet in beide Fahrtrichtungen (Winterberg und Hallenberg) eine optimale Infrastruktur. Das Stadtzentrum von Winterberg mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten und Schulen ist in wenigen Autominuten erreichbar. Winterberg und seine Ortsteile sind ganzjährig für Feriengäste attraktiv. In den Wintermonaten ist die Region u.a. bekannt für ihr schönes Skigebiet und das Biathlonstadion, in den restlichen Jahreszeiten begeistern zahlreich Wander- und Radwege Gäste aus dem In- und Ausland. Entdecken Sie das Sauerland von der schönsten Seite beim: • Fahrradfahren auf den 37 Routen der Bike Arena Sauerland oder im Bike-Park • Nordic Walking • Golfen • Klettern • Reiten • Golfen • Gleitschirm fliegen • Tennis spielen • Angeln... • Skifahren • Snowboarden • Langlaufen ... Von Winterberg aus lässt sich durch diverse Bus- und Bahnlinien das weitere Sauerland, Willingen in Hessen, sowie Ruhrgebiet und Kassel schnell erreichen.



Objektnummer: 24126022 - 59955 Winterberg / Züschen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 176.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 24126022 - 59955 Winterberg / Züschen

## 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)