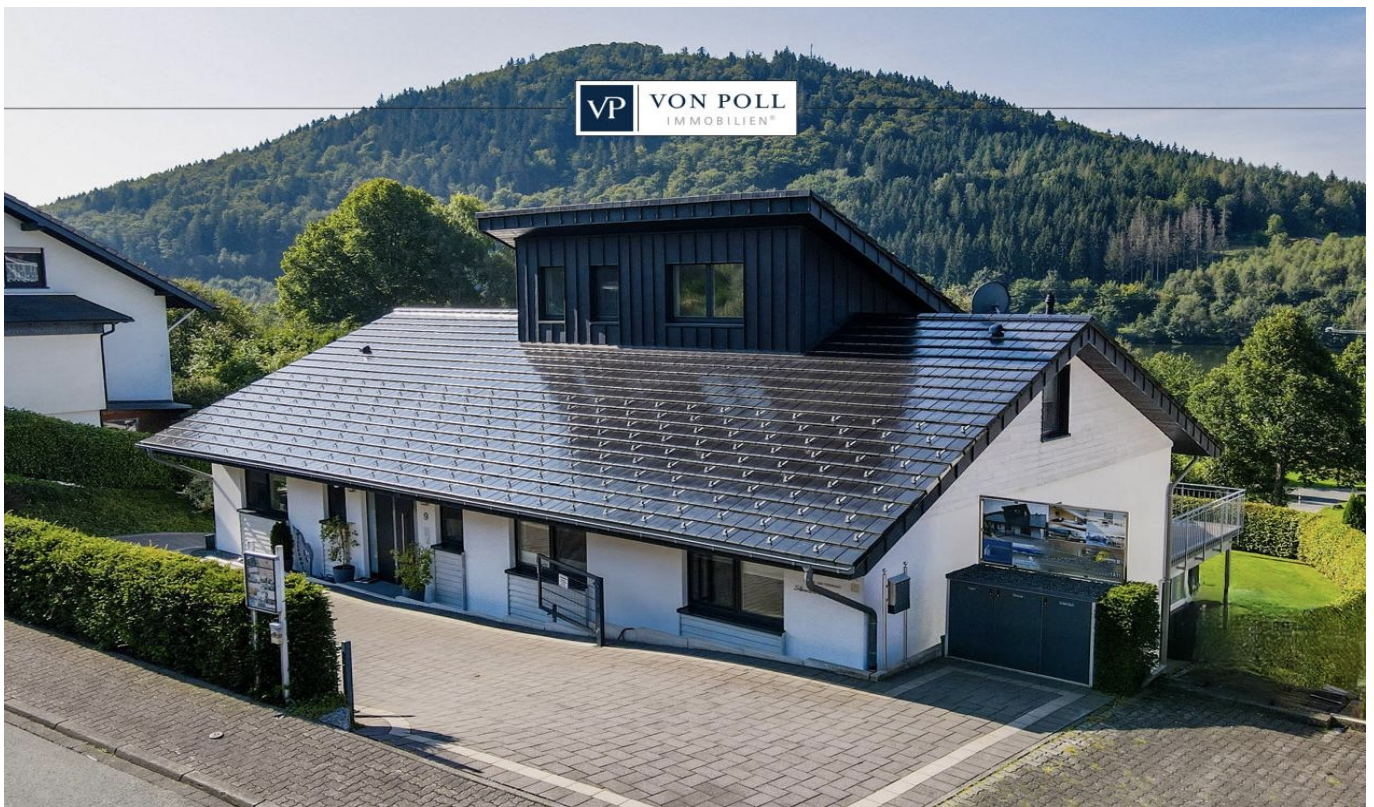


Winterberg / Niedersfeld – Niedersfeld

# Träumen Sie sich schon mal rein.

Property ID: 24126002



PURCHASE PRICE: 929.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 229 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.080 m<sup>2</sup>

Property ID: 24126002 - 59955 Winterberg / Niedersfeld – Niedersfeld

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24126002 - 59955 Winterberg / Niedersfeld – Niedersfeld

## At a glance

Property ID	24126002	Purchase Price	929.000 EUR
Living Space	ca. 229 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	6	Construction method	Timber frame
Bedrooms	5	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	2		
Year of construction	2013		
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 24126002 - 59955 Winterberg / Niedersfeld – Niedersfeld

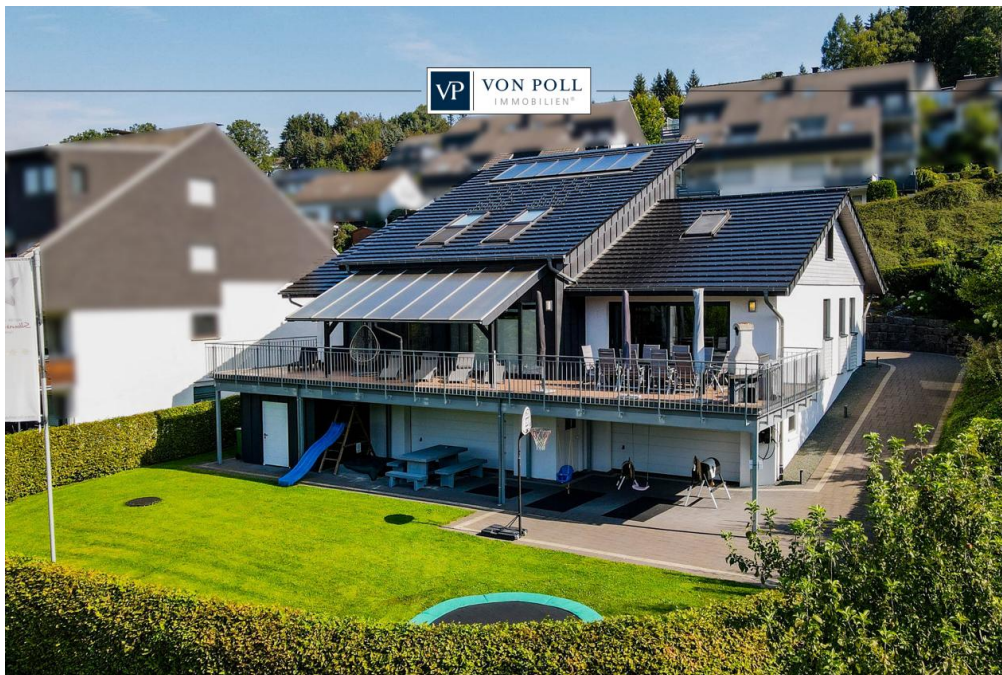
## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	37.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	14.08.2033	Energy efficiency class	A
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2013



Property ID: 24126002 - 59955 Winterberg / Niedersfeld – Niedersfeld

## The property





Property ID: 24126002 - 59955 Winterberg / Niedersfeld – Niedersfeld

## The property



Property ID: 24126002 - 59955 Winterberg / Niedersfeld – Niedersfeld

## The property





Property ID: 24126002 - 59955 Winterberg / Niedersfeld – Niedersfeld

## The property





Property ID: 24126002 - 59955 Winterberg / Niedersfeld – Niedersfeld

## The property



Property ID: 24126002 - 59955 Winterberg / Niedersfeld – Niedersfeld

## The property





Property ID: 24126002 - 59955 Winterberg / Niedersfeld – Niedersfeld

## The property



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)



Property ID: 24126002 - 59955 Winterberg / Niedersfeld – Niedersfeld

## The property



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 24126002 - 59955 Winterberg / Niedersfeld – Niedersfeld

## A first impression

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!

Property ID: 24126002 - 59955 Winterberg / Niedersfeld – Niedersfeld

## Details of amenities

- 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



Property ID: 24126002 - 59955 Winterberg / Niedersfeld – Niedersfeld

## All about the location

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.

Property ID: 24126002 - 59955 Winterberg / Niedersfeld – Niedersfeld

## Other information

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.

Property ID: 24126002 - 59955 Winterberg / Niedersfeld – Niedersfeld

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)