

Winterberg / Züschen

# Ruhig gelegene Balkonwohnung in Winterberg- Züschen.

Property ID: 24126022

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 59.900 EUR • LIVING SPACE: ca. 38 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2

Property ID: 24126022 - 59955 Winterberg / Züschen

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

Property ID: 24126022 - 59955 Winterberg / Züschen

## At a glance

Property ID	24126022	Purchase Price	59.900 EUR
Living Space	ca. 38 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	2	Condition of property	Needs renovation
Bedrooms	1	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Balcony
Year of construction	1981		
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: 24126022 - 59955 Winterberg / Züschen

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	ELECTRICITY	Final Energy Demand	176.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	15.06.2034	Energy efficiency class	F
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	1981

Property ID: 24126022 - 59955 Winterberg / Züschen

## The property



Property ID: 24126022 - 59955 Winterberg / Züschen

## The property



Property ID: 24126022 - 59955 Winterberg / Züschen

## The property



Property ID: 24126022 - 59955 Winterberg / Züschen

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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



Property ID: 24126022 - 59955 Winterberg / Züschen

## A first impression

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.

Property ID: 24126022 - 59955 Winterberg / Züschen

## Details of amenities

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

Property ID: 24126022 - 59955 Winterberg / Züschen

## All about the location

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.

Property ID: 24126022 - 59955 Winterberg / Züschen

## Other information

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.

Property ID: 24126022 - 59955 Winterberg / Züschen

## 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)