

Winterberg / Siedlinghausen – Siedlinghausen

Wir haben den Schlüssel zu Ihrem Glück gefunden.

Property ID: 24126025



PURCHASE PRICE: 489.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 185 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 785 m<sup>2</sup>

Property ID: 24126025 - 59955 Winterberg / Siedlinghausen – Siedlinghausen

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

Property ID: 24126025 - 59955 Winterberg / Siedlinghausen – Siedlinghausen

## At a glance

Property ID	24126025
Living Space	ca. 185 m <sup>2</sup>
Roof Type	Hipped roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1992
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	489.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 105 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24126025 - 59955 Winterberg / Siedlinghausen – Siedlinghausen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	85.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	24.04.2034	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1992

Property ID: 24126025 - 59955 Winterberg / Siedlinghausen – Siedlinghausen

## The property



Property ID: 24126025 - 59955 Winterberg / Siedlinghausen – Siedlinghausen

## The property



Property ID: 24126025 - 59955 Winterberg / Siedlinghausen – Siedlinghausen

## The property



Property ID: 24126025 - 59955 Winterberg / Siedlinghausen – Siedlinghausen

## The property





Property ID: 24126025 - 59955 Winterberg / Siedlinghausen – Siedlinghausen

## The property



Property ID: 24126025 - 59955 Winterberg / Siedlinghausen – Siedlinghausen

## 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: 24126025 - 59955 Winterberg / Siedlinghausen – Siedlinghausen

## 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: 24126025 - 59955 Winterberg / Siedlinghausen – Siedlinghausen

## A first impression

Wir präsentieren Ihnen ein sehr gepflegtes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1992, das durch eine hochwertige Bauweise und zahlreiche Ausstattungsmerkmale überzeugt. Auf einer Wohnfläche von ca. 185 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie ein komfortables und großzügiges Zuhause für Familien. Das ansprechend gestaltete Haus liegt auf einem ca. 785 m<sup>2</sup> großen Grundstück in ruhiger Wohnlage von Siedlinghausen. Neben einer geräumigen Küche verfügt das Haus über insgesamt fünf Zimmer, darunter ein großzügiges Schlafzimmer mit eigenem Duschbad im Erdgeschoss sowie drei Schlafzimmer und ein gut ausgestattetes Bad im Obergeschoss. Die Raumaufteilung ist ideal für Familien und bietet zusätzlich einen privaten Bereich für Gäste. Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großzügiger, einladender Eingangsbereich, der direkt in die weiteren Räumlichkeiten führt. Der offene Wohnbereich bietet neben viel Platz auch einen modernen Kaminofen, der für wohlige Wärme und eine gemütliche Atmosphäre sorgt. Direkt angrenzend befindet sich die hochwertig ausgestattete Küche, die Hobbyköchen alle Möglichkeiten zur kulinarischen Entfaltung bietet. Ein weiteres Highlight ist der lichtdurchflutete Wintergarten, der eine besondere Aufenthaltsqualität schafft und eine perfekte Verbindung zwischen Innen und Außen bietet. Von hier aus gelangt man direkt auf die Terrasse und in den schön angelegten Garten, der zu erholsamen Stunden im Freien einlädt. Im Obergeschoss bieten drei großzügige Schlafzimmer ausreichend Platz für die Familie. Das Bad ist sowohl vom Flur als auch direkt vom Elternschlafzimmer aus zugänglich. Alle Räume sind funktional gestaltet und bieten neben einem hohen Wohnkomfort auch flexible Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten. Die energieeffiziente Bauweise des Hauses trägt zu einem geringen Energieverbrauch bei und wird durch eine Photovoltaikanlage unterstützt, die einen umweltfreundlichen und wirtschaftlichen Betrieb ermöglicht. Eine im Haus integrierte Garage bietet Platz für zwei Autos und zusätzlichen Stauraum. Weitere Abstellmöglichkeiten befinden sich im Keller, der zusätzlichen Raum für Hausrat oder Hobbygeräte bietet. Bemerkenswert ist auch die Lage der Immobilie. Mit einer Höhe von über 520 m über dem Meeresspiegel bietet das Haus ein angenehmes und gesundes Klima. Zudem bietet die ruhige Wohnlage eine schnelle Erreichbarkeit von Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten.

Property ID: 24126025 - 59955 Winterberg / Siedlinghausen – Siedlinghausen

## Details of amenities

- elektronisch gesteuerter Kaminofen
- Wintergarten
- integrierte Garage für 2 Autos
- großer, schön angelegter Garten
- Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten
- Photovoltaikanlage
- Massivbauweise mit zweischaliger Wand, hinterlüftet und wärmegeklämmt

Property ID: 24126025 - 59955 Winterberg / Siedlinghausen – Siedlinghausen

## All about the location

Die Immobilie liegt in einem der wohl lebens- und sehenswertesten Dörfer des Sauerlandes: Siedlinghausen. Tanken Sie Kraft im Land der 1.000 Berge. Wandern, kuren, Sport treiben, entspannen und die Natur und eine Gastfreundschaft genießen, die von Herzen kommt. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie den Bergsee am Meisterstein. Umgeben von steilen Felswänden bietet sich ein atemberaubender Blick auf den See, der um 1930 durch den Abbau von Dianas entstand. 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 ein attraktives Urlaubsziel. 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: - Radfahren auf den 37 Routen der Bike Arena Sauerland oder im Bike-Park - Nordic Walking - Golfen - Klettern - Reiten - Golfen - Gleitschirmfliegen - Tennis spielen - Angeln - Skifahren - Snowboarden - Skilanglauf ... Von Siedlinghausen aus sind das weitere Sauerland, das hessische Willingen, das Ruhrgebiet und Kassel mit verschiedenen Bus- und Bahnlinien schnell zu erreichen.

Property ID: 24126025 - 59955 Winterberg / Siedlinghausen – Siedlinghausen

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 85.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24126025 - 59955 Winterberg / Siedlinghausen – Siedlinghausen

## 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)