

Winterberg

**\*RESERVIERT\*** Sind Sie bereit für einen  
Neuanfang? Exklusive Neubauwohnung in  
Bestlage.

CODE DU BIEN: 24126011

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 796.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 159 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 24126011 - 59955 Winterberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24126011 - 59955 Winterberg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24126011
Surface habitable	ca. 159 m <sup>2</sup>
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2024
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	796.000 EUR
Type	Étage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,7013 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Première occupation
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités

CODE DU BIEN: 24126011 - 59955 Winterberg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation d'énergie	31.04 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	21.06.2032	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2024

CODE DU BIEN: 24126011 - 59955 Winterberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24126011 - 59955 Winterberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24126011 - 59955 Winterberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24126011 - 59955 Winterberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 24126011 - 59955 Winterberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24126011 - 59955 Winterberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24126011 - 59955 Winterberg

## La propriété



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)

CODE DU BIEN: 24126011 - 59955 Winterberg

# La propriété



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

CODE DU BIEN: 24126011 - 59955 Winterberg

## Une première impression

Im Herzen der Stadt Winterberg erwartet Sie diese exklusive Neubauwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 159 m<sup>2</sup>. Das im Jahr 2024 fertiggestellte Wohn- und Geschäftshaus verfügt über eine Tiefgarage im Untergeschoss und teilt sich in eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss und zwei darüber liegende Wohneinheiten auf. Durch die massive und effiziente Bauweise mit hochwertigen Materialien ist ein stilvoller Wohnraum entstanden, der sich optimal in die benachbarte Altstadt einfügt. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und besticht durch eine gehobene Ausstattungsqualität, eine funktionale Raumaufteilung und einen herrlichen Weitblick. Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohnbereich mit offener Küche. Die helle und freundliche Atmosphäre trägt zu einem angenehmen Wohngefühl bei. Ein weiteres Highlight der Wohnung ist die über 52 m<sup>2</sup> große Terrasse. Mit insgesamt drei Zugängen bietet dieser überdachte Außenbereich einen idyllischen Rückzugsort bei jedem Wetter. Die Wohnung verfügt über drei Schlafzimmer, ein großzügiges Wellnessbad mit Platz für eine Sauna sowie ein weiteres Duschbad für Kinder und/oder Gäste. Über einen Flur im Eingangsbereich gelangt man nicht nur in den Wohnbereich, sondern auch direkt in das erste Schlafzimmer und in das Duschbad. Durch diese Aufteilung ist eine gewisse Privatsphäre für Ihre Kinder oder Gäste gewährleistet. Darüber hinaus würde sich dieser vom übrigen Wohnbereich abgetrennte Bereich ideal für ein Büro oder eine Praxis eignen. Eine Wärmepumpe mit Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme und Behaglichkeit in den kalten Wintermonaten. Komplettiert wird die Ausstattung mit einem Tiefgaragenstellplatz, von dem aus Sie die Wohnung bequem mit dem Aufzug erreichen. Durch die optimale Lage, die großzügige Raumaufteilung und die hochwertige Ausstattung ist diese Immobilie ideal für Käuferinnen und Käufer, die ein stilvolles Zuhause ohne Baustress suchen. Nutzen Sie diese exklusive Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

CODE DU BIEN: 24126011 - 59955 Winterberg

## Détails des commodités

- Hochwertiger Vinyl- und Fliesenboden
- Wunderschöner Weitblick
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- Großzügige überdachte Terrasse
- Massivbauweise mit hochwertigen Materialien
- Großzügiges Wellnessbad en Suite
- Duschbad für Gäste / Kinder
- Barrierefrei
- Aufzug
- Tiefgaragenplatz
- Kellerraum

**CODE DU BIEN: 24126011 - 59955 Winterberg**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in zentraler Innenstadtlage von Winterberg. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig erreichbar. Winterberg ist ganzjährig attraktiv für Urlauber und Einheimische. In den Wintermonaten ist die Region unter anderem für ihr schönes Skigebiet und das Biathlonstadion bekannt, in den übrigen Jahreszeiten begeistern zahlreiche Wander- und Radwege Gäste aus dem In- und Ausland. 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 - Wandern - Reiten - Golfen - Gleitschirmfliegen - Tennis spielen - Angeln - Skifahren - Snowboarden - Skilanglauf - Wasserski - Schwimmen Von Winterberg aus erreicht man mit verschiedenen Bus- und Bahnlinien schnell das weitere Sauerland, das Ruhrgebiet und Kassel.

CODE DU BIEN: 24126011 - 59955 Winterberg

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.6.2032. Endenergiebedarf beträgt 31.04 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024. 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.



CODE DU BIEN: 24126011 - 59955 Winterberg

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)