

Winterberg / Siedlinghausen – Siedlinghausen

# Attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Siedlinghausen

????????? ??????????: 24126016



???? ??????: 158.000 EUR • ??????????: ca. 102 m<sup>2</sup> • ?????????: 3

??????? ???????: 24126016 - 59955 Winterberg / Siedlinghausen – Siedlinghausen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ???? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24126016 - 59955 Winterberg / Siedlinghausen – Siedlinghausen

?? ??? ?????

???????? ??????????	24126016	???? ?????	158.000 EUR
????????????	ca. 102 m <sup>2</sup>	????????????	???????
?????????????? ???	???????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????	1	?????????	???????
?????????	3	??????????????	???????
?????????????? ???	2	????????????????????	ca. 36 m <sup>2</sup>
????????????	1	???????	???????
???? ???? ??????????	1958	????????	?????????
????? ??????????????	1 x ???????	????????	?????????

???????? ????????: 24126016 - 59955 Winterberg / Siedlinghausen – Siedlinghausen

????????????? ???? ????????

?????????? ??????????	????????? ????????	????????????????? ???????????	BEDARF
???? ???????????	???????????	??????? ??????? ???????????	176.70 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	11.03.2028	??????????? ?????????????? ???????????	F
???? ???????????	??????		

??????? ????????: 24126016 - 59955 Winterberg / Siedlinghausen – Siedlinghausen

?? ????????



??????? ???????: 24126016 - 59955 Winterberg / Siedlinghausen – Siedlinghausen

?? ????????



??????? ???????: 24126016 - 59955 Winterberg / Siedlinghausen – Siedlinghausen

?? ????????



??????? ???????: 24126016 - 59955 Winterberg / Siedlinghausen – Siedlinghausen

?? ????????



**??????? ????????: 24126016 - 59955 Winterberg / Siedlinghausen – Siedlinghausen**

## ??? ?????? ???????????

Diese geräumige Wohnung befindet sich im Obergeschoss eines gepflegten Dreifamilienhauses im beliebten Stadtteil Siedlinghausen. Mit einer Wohnfläche von über 102 m<sup>2</sup> bietet sie ausreichend Platz für eine Familie oder Paare, die ein komfortables Zuhause suchen. Beim Betreten der Wohnung fällt sofort der Schieferboden ins Auge, der den Räumen eine ganz besondere und hochwertige Optik verleiht. Der großzügige Wohn- und Essbereich ist das Herzstück der Wohnung und lädt zu gemütlichen Abenden mit Freunden oder der Familie ein. Bei schönem Wetter bietet sich hierfür auch der direkt zugängliche Balkon an. Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer. Die großen Fenster sorgen hier nicht nur für viel Tageslicht, sondern ermöglichen im Elternschlafzimmer auch den Zugang zum Balkon. Die separate Küche bietet ausreichend Platz zum Kochen und Freiraum für die Einrichtung nach eigenen Wünschen. Das Badezimmer ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet. Die Ausstattung der Wohnung umfasst auch neue Sprossenfenster, die nicht nur für eine gute Isolierung sorgen, sondern den Räumen auch ein charmantes Aussehen verleihen. Beheizt wird das Gebäude mit einer neuwertigen Pellet-Zentralheizung, die für wohlige Wärme sorgt. Zur Wohnung gehören ein Garagenstellplatz sowie ein Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Darüber hinaus steht den Bewohnern eine gemeinschaftlich nutzbare Waschküche zur Verfügung. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet eine komfortable Wohnsituation in ruhiger Wohnlage. Die gute Verkehrsanbindung und die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen machen die Wohnung zu einem idealen Zuhause für Singles, Paare oder kleine Familien.

??????? ???????: 24126016 - 59955 Winterberg / Siedlinghausen – Siedlinghausen

???????????????? ???? ??????????

- Balkon
- neue Fenster
- neuwertige Pelletheizung
- Garage
- Kellerraum
- gemeinschaftlich nutzbare Waschküche

??????? ????????: 24126016 - 59955 Winterberg / Siedlinghausen – Siedlinghausen

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 24126016 - 59955 Winterberg / Siedlinghausen – Siedlinghausen

????? ???????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.3.2028. Endenergiebedarf beträgt 176.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958. Die Energieeffizienzklasse ist F. Der Energieausweis berücksichtigt noch nicht die erneuerte Heizungsanlage (Pellet), sondern bezieht sich auf den alten Energieträger (Heizöl). 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.

???????? ??????????: 24126016 - 59955 Winterberg / Siedlinghausen – Siedlinghausen

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Melanie Goeke & Thomas Bürmann

---

Hauptstraße 10 Winterberg  
E-Mail: winterberg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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