

Bad Berleburg / Girkhausen – Girkhausen

Ferienidylle oder Dauerwohnsitz – Haus mit Ausbaupotenzial

????????? ??????????: 25126003



www.von-poll.com

????? ??????: 99.000 EUR • ??????????: ca. 98 m² • ??????????: 4 • ??????? ????: 920 m²

??????? ????????: 25126003 - 57319 Bad Berleburg / Girkhausen – Girkhausen

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

???????? ??????????: 25126003 - 57319 Bad Berleburg / Girkhausen – Girkhausen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25126003	????? ???????	99.000 EUR
?????????????	ca. 98 m ²	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	?????????? ??????		
??????????	4		
????????????? ???	2		
?????????????		????? ??????????????	2006
?????????????	1	??????????	???????
????? ??????????????	1971	?????????????????	
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????	?????????	?????????, ??????????

???????? ??????????: 25126003 - 57319 Bad Berleburg / Girkhausen – Girkhausen

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

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

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

??????? ???????: 25126003 - 57319 Bad Berleburg / Girkhausen – Girkhausen

?? ????????



??????? ????????: 25126003 - 57319 Bad Berleburg / Girkhausen – Girkhausen

?? ????????



??????? ???????: 25126003 - 57319 Bad Berleburg / Girkhausen – Girkhausen

?? ????????



??????? ????????: 25126003 - 57319 Bad Berleburg / Girkhausen – Girkhausen

?? ????????



??????? ???????: 25126003 - 57319 Bad Berleburg / Girkhausen – Girkhausen

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

Dieses freistehendes Haus aus dem Jahr 1971, befindet sich in ruhiger Lage eines beliebten Wochenend- und Feriengebiets. Mit einer Wohnfläche von ca. 98 m² auf einem großzügigen 920 m² großen Grundstück bietet das Haus viel Potenzial für individuelle Gestaltungsideen. Die Raumaufteilung umfasst vier Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, die sich ideal für eine kleine Familie oder ein Paar eignen. Ein funktional gehaltenes Badezimmer sowie eine zentral gelegene Küche sorgen für eine praktische Wohnstruktur. Die Zimmer können flexibel als Wohn- und Essbereich, Büro oder Kinderzimmer genutzt werden. Der Haupteingang befindet sich im unteren Geschoss, während auch das obere Geschoss über eine eigene Haustür verfügt. Hier befindet sich zudem eine Terrassenfläche, die rundherum begrünt und bewachsen ist und somit eine idyllische Atmosphäre schafft. Die letzten Modernisierungen erfolgten in den Jahren 2006 und 2007, wobei das Dach, die Fenster und die Haustüren erneuert wurden. Dennoch besteht Renovierungsbedarf, um das Haus an moderne Wohnansprüche anzupassen. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung. Besonders hervorzuheben ist der unverbaubare Ausblick, der eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Das großzügige Grundstück bietet viele Möglichkeiten für Gartenliebhaber oder zur Erholung im Freien – ob Zier- oder Nutzgarten, Spielplatz für Kinder oder eine großzügige Terrasse. Trotz der ruhigen Lage ist die Verkehrsanbindung gut, sodass alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in angemessener Entfernung erreichbar sind. Diese Immobilie bietet Ihnen die Chance, ein Zuhause oder Feriendomizil nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Mit etwas Zeit und Investition kann sie in neuem Glanz erstrahlen. Bei Interesse an einer Besichtigung oder weiteren Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

??????? ???????: 25126003 - 57319 Bad Berleburg / Girkhausen – Girkhausen

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

In landschaftlich reizvoller Lage, 12 km von der Kernstadt Bad Berleburg entfernt, liegt der 800-Seelen-Ort Girkhausen (500-780 m ü. NN). Mitten im Naturpark Sauerland-Rothaargebirge im Odeborntal gelegen, bietet Girkhausen einen direkten Anschluss an den Weg der Sinne, den Premiumwanderweg Rothaarsteig. Girkhausen besticht durch seine schönen Fachwerkhäuser und hat bereits mehrfach Silbermedaillen beim Landeswettbewerb der Dörfer gewonnen. Mitten im Ort steht die ehemalige Wallfahrtskirche aus dem 13. Jahrhundert und ganz in der Nähe das Museum "Drehkoite", eine alte Drechslerwerkstatt. In diesem lebendigen Handwerks- und Heimatmuseum kann der interessierte Besucher erleben, wie seit rund 500 Jahren Holzschalen gedreht und Holzlöffel geschnitzt werden. In der Drechselschule kann man selbst aktiv werden und seiner Kreativität und seinem handwerklichen Geschick freien Lauf lassen. Die Ferienwelt Winterberg mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten und Schulen ist in wenigen Autominuten erreichbar. Entdecken Sie die Region von ihrer schönsten Seite beim: • Radfahren • Nordic Walking • Golfen • Klettern • Reiten • Golfen • Gleitschirmfliegen • Tennis spielen • Angeln • Skifahren • Snowboarden • Skilanglaufen

??????? ????????: 25126003 - 57319 Bad Berleburg / Girkhausen – Girkhausen

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

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.

???????? ??????????: 25126003 - 57319 Bad Berleburg / Girkhausen – Girkhausen

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

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

Melanie Goeke & Thomas Bürmann

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com