

Winterberg

# Exklusive Architektur mit sensationeller Aussicht

VP azonosító: 24126012



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

VÉTELÁR: 439.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 203,82 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 1.536 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24126012 - 59955 Winterberg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24126012 - 59955 Winterberg

## Áttekintés

VP azonosító	24126012
Hasznos lakótér	ca. 203,82 m <sup>2</sup>
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	5
Hálósobák	4
FÜRDŐSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1973
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	439.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2014
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 120 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24126012 - 59955 Winterberg

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	26.04.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	233.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G

VP azonosító: 24126012 - 59955 Winterberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 24126012 - 59955 Winterberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24126012 - 59955 Winterberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 24126012 - 59955 Winterberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 24126012 - 59955 Winterberg

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie  
einen Besichtigungstermin mit:

Svenja Schauerte | ☎ 02981 - 92 97 26 0

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

VP azonosító: 24126012 - 59955 Winterberg

## Az els? benyomás

Das 1975 erbaute Einfamilienhaus umfasst eine Wohnfläche von ca. 210 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1536 m<sup>2</sup>. Insgesamt verfügt die Immobilie über vier Schlafzimmer, wovon sich drei im Obergeschoss und eines im Erdgeschoss befinden. Der exklusive Eingangsbereich sorgt für ein stilvolles Ambiente. Von hier gelangen Sie in einen großen Raum mit bodentiefen Fenstern und Blick ins Grüne, den Sie nach Ihren Wünschen gestalten können. Hier befinden sich eine Sauna samt Duschbereich und WC sowie die Vorinstallation für einen Swimmingpool. Ein weiterer großer Raum, der z.B. als Gästezimmer genutzt werden kann, schließt sich auf der anderen Seite des Eingangsbereiches an. In der oberen Etage befindet sich der imposante Wohnbereich, der sich durch seine großen Fensterfronten und die hohen Decken auszeichnet. Die gemütliche Kaminecke mit integrierter Lounge lädt zum Verweilen ein. Eine Einbauküche und der Essbereich mit großer, eingebauter Sitzecke laden zum geselligen Beisammensein ein. Von fast jedem Raum aus genießen Sie einen unvergleichlichen Weitblick in die idyllische Umgebung. Auf der Ostterrasse genießen Sie Natur und Sonne in den Morgenstunden und auf dem nach Westen ausgerichteten Balkon genießen Sie Fernblick, Sonne und Sundowner. Die Immobilie wurde im Jahr 2014 modernisiert und präsentiert sich in einem guten Zustand. Zu den Modernisierungen zählen die Erneuerung der Gasheizung, und des des Masterbades sowie die Neuisolierung und Neuverkleidung der Decke im Wohnbereich. Im Jahr 2007 wurde zudem das Dach komplett erneuert. Damit bietet diese einzigartige Immobilie das perfekte Wohnerlebnis für anspruchsvolle Käuferinnen und Käufer, die auf der Suche nach einem exklusiven Zuhause sind. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst!

VP azonosító: 24126012 - 59955 Winterberg

## Részletes felszereltség

- Einbauküche
- exklusiver Eingangsbereich
- Sauna
- Vorrichtung für ein Schwimmbad im Erdgeschoss
- unvergleichbarer Weitblick
- großzügiger Wohnraum mit großer Fensterfront und hohen Decken
- gemütlicher Kaminbereich mit integrierter Lounge
- besondere Architektur



VP azonosító: 24126012 - 59955 Winterberg

## Minden a helyszínr?!

Niedersfeld - ein schöner Ferienort im Sauerland mit herrlichem Weitblick der Ihnen ganzjährig sehr viele Freizeitmöglichkeiten bietet. Ob Wandern, Wasser- oder Wintersport, alles ist in direkter Umgebung möglich. Auch der Hillebachsee mit seinen unzähligen Sportangeboten wie Radfahren, Inlineskaten, Baden und Wasserskifahren befindet sich direkt vor der Haustür. Im Winter bieten die beschneiten Hänge der Umgebung Snowboardern und Skifahrern optimale Abfahrtsmöglichkeiten. Eingebettet in die wunderschöne Natur des Sauerlandes ist diese gepflegte Wohnung vor den Toren Winterbergs gelegen, auch Willingen ist nicht weit entfernt ... In nur ca. 8 Autominuten erreichen Sie Winterberg mit seinen vielseitigen Freizeitangeboten und Einkaufsmöglichkeiten.

VP azonosító: 24126012 - 59955 Winterberg

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 233.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

VP azonosító: 24126012 - 59955 Winterberg

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)