

Winterberg – Winterberg

# Architektenhaus in ruhiger, zentraler Stadtlage mit hochwertiger Ausstattung

CODICE OGGETTO: 24126015



PREZZO D'ACQUISTO: 595.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 210 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 508 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24126015 - 59955 Winterberg – Winterberg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24126015 - 59955 Winterberg – Winterberg

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24126015
Superficie netta	ca. 210 m <sup>2</sup>
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2004
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	595.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2023
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 57 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24126015 - 59955 Winterberg – Winterberg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo energetico	33.88 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	18.06.2034	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2004

CODICE OGGETTO: 24126015 - 59955 Winterberg – Winterberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24126015 - 59955 Winterberg – Winterberg

## La proprietà



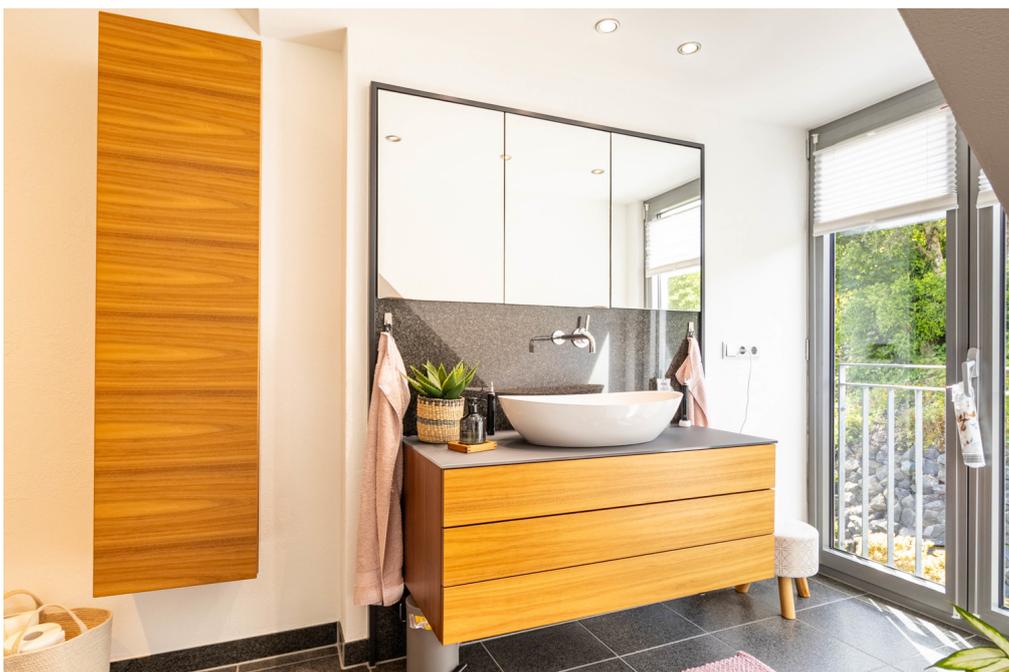
CODICE OGGETTO: 24126015 - 59955 Winterberg – Winterberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24126015 - 59955 Winterberg – Winterberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24126015 - 59955 Winterberg – Winterberg

## La proprietà



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)



**CODICE OGGETTO: 24126015 - 59955 Winterberg – Winterberg**

## Una prima impressione

Dieses stilvolle Architektenhaus aus dem Jahr 2004 besticht durch sein modernes und ansprechendes Design. Mit einer Wohnfläche von ca. 210 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 508 m<sup>2</sup> bietet dieses gepflegte Einfamilienhaus ausreichend Platz für eine Familie. Es verfügt über insgesamt 5 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer und 2 Bäder. Die gehobene Ausstattung lässt keine Wünsche offen. Parkettböden sorgen für eine behagliche Atmosphäre, eine neue Wärmepumpe in Kombination mit einer Solaranlage für energieeffizientes Heizen und wohlige Wärme. Der Energieausweis weist eine entsprechend gute Energieeffizienz aus, was sich positiv auf die Heizkosten auswirkt. Durch laufende Modernisierungen befindet sich das Haus in einem sehr guten Zustand. Eine moderne Einbauküche mit Markengeräten, Kochinsel und Gasherd lädt zum gemeinsamen Kochen und Beisammensein ein. Zahlreiche große Fenster schaffen auf der gesamten Wohnebene ein freundliches und offenes Raumgefühl. Der großzügige, neu gestaltete Außenbereich lädt zum Verweilen ein und bietet ausreichend Platz für erholsame Stunden im Freien. Zwei Terrassenbereiche mit angrenzenden Grünflächen und Beeten bieten einen idyllischen Rückzugsort zum Entspannen. Das Haus befindet sich in ruhiger Stadtlage mit guter Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel. Insgesamt überzeugt das Haus somit durch seine hochwertige Ausstattung, die durchdachte Raumaufteilung und die ruhige, aber dennoch zentrale Lage. Ideal für Familien oder Paare, die ein modernes und gepflegtes Zuhause suchen, das keine Wünsche offen lässt.

CODICE OGGETTO: 24126015 - 59955 Winterberg – Winterberg

## Dettagli dei servizi

- Hochwertige Bodenbeläge
- 2 Terrassen
- großzügiger und heller Wohnbereich
- hochwertige Einbauküche mit Kochinsel und Gasherd
- Luftwärmepumpe
- Solarthermie
- freie Dachfläche zur Installation einer Photovoltaikanlage
- Garage
- Stellplatz

**CODICE OGGETTO: 24126015 - 59955 Winterberg – Winterberg**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Lage im Ortskern von Winterberg. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig erreichbar. Winterberg und seine Ortsteile sind 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.

**CODICE OGGETTO: 24126015 - 59955 Winterberg – Winterberg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 33.88 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. 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.

**CODICE OGGETTO: 24126015 - 59955 Winterberg – Winterberg**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)