

Winterberg

# Entspannung pur: Ruhig gelegene Ferienwohnung in idyllischer Umgebung

Objektnummer: 23126009



KAUFPREIS: 149.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 75 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 23126009 - 59955 Winterberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23126009 - 59955 Winterberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	23126009	Kaufpreis	149.000 EUR
Wohnfläche	ca. 75 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	gepflegt
Zimmer	3	Bauweise	Massiv
Baujahr	1979	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Freiplatz	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 23126009 - 59955 Winterberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELEKTRO	Endenergieverbrauch	50.38 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.10.2025	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Elektro		

Objektnummer: 23126009 - 59955 Winterberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23126009 - 59955 Winterberg

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie  
einen Besichtigungstermin mit:

Melanie Goeke | ☎ 02981 - 92 97 26 0

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

Objektnummer: 23126009 - 59955 Winterberg

## Ein erster Eindruck

Die gut geschnittene Wohnung mit zwei Schlafzimmern ist der perfekte Ort, um zur Ruhe zu kommen und den Alltag hinter sich zu lassen. Beim Betreten der Wohnung werden Sie rechter Hand von einem großzügigen Wohnzimmer empfangen, in das nahtlos die voll ausgestattete Küche samt Essbereich integriert ist. Die offene Gestaltung vermittelt ein Gefühl von Geräumigkeit und Modernität. Der angrenzende Balkon ist wunderbar groß- von hier aus können Sie das Sauerländer Bergpanorama bewundern und die Ruhe genießen. Die beiden Schlafzimmer sind gemütlich eingerichtet und bieten genügend Platz für die Familie oder eine Gruppe von Freunden. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, Waschtisch und Toilette, eine zusätzliche separate Gästetoilette ist ebenfalls vorhanden. Die Lage ist ruhig und idyllisch, aber dennoch gut angebunden. Die Winterberger Kernstadt ist nur wenige Kilometer entfernt und bietet eine Vielzahl von Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. Insgesamt ist diese Wohnung der perfekte Ort für alle, die eine ruhige und entspannte Umgebung suchen und dennoch auf modernen Komfort und eine gute Anbindung nicht verzichten möchten. Sie wird voll möbliert übergeben, das bedeutet: Einziehen und Wohlfühlen ... Und sollte der Platz Ihnen nicht reichen- die darüber liegende Wohnung wird derzeit ebenfalls von uns veräußert. Weitere Informationen finden Sie auf unserer Homepage!

Objektnummer: 23126009 - 59955 Winterberg

## Ausstattung und Details

- Sonnenbalkon
- elektrische Jalousien
- Einbauküche
- voll möbliert
- separate Gästetoilette
- Stellplatz
- ruhige Wohnlage
- schöne Aussicht



Objektnummer: 23126009 - 59955 Winterberg

## Alles zum Standort

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Seitenstraße des Winterberger Ortsteils Hildfeld. Direkt hinter dem Haus befindet sich ein großzügiger Spielplatz mit allem, was das Kinderherz begehrt. Das historische Golddorf Hildfeld im Hochsauerland hat zu jeder Jahreszeit seine Reize. Die Natur rund um Hildfeld lässt sich wunderbar durch Wanderungen oder Radtouren erkunden. In der Winterzeit runden zahlreiche Loipen und Skilifte das Angebot an Aktivitäten ab. Im direkten Nachbarort Niedersfeld können Sie am Hillebachsee dem Wassersport nachgehen. In nur ca. 5 Autominuten erreichen Sie die Winterberger Kernstadt mit ihren vielseitigen Freizeitangeboten und Einkaufsmöglichkeiten.

Objektnummer: 23126009 - 59955 Winterberg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.10.2025. Endenergieverbrauch beträgt 50.38 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

Objektnummer: 23126009 - 59955 Winterberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)