

Winterberg / Silbach – Silbach, Sauerland

Energieeffizientes Zweifamilienhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Property ID: 25126027



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 239.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 169 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 573 m²

Property ID: 25126027 - 59955 Winterberg / Silbach – Silbach, Sauerland

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25126027 - 59955 Winterberg / Silbach – Silbach, Sauerland

At a glance

Property ID	25126027
Living Space	ca. 169 m²
Roof Type	Gabled roof
Available from	01.12.2025
Rooms	8
Bedrooms	5
Bathrooms	3
Year of construction	1956
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	239.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2011
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 60 m²
Equipment	Terrace, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25126027 - 59955 Winterberg / Silbach – Silbach, Sauerland

Energy Data

Energy Source	Pellet	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	13.07.2035	Final energy consumption	87.70 kWh/m²a
Power Source	Pellet-Fuelled	Energy efficiency class	C
		Year of construction according to energy certificate	1956

Property ID: 25126027 - 59955 Winterberg / Silbach – Silbach, Sauerland

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 25126027 - 59955 Winterberg / Silbach – Silbach, Sauerland

The property



Property ID: 25126027 - 59955 Winterberg / Silbach – Silbach, Sauerland

The property



Property ID: 25126027 - 59955 Winterberg / Silbach – Silbach, Sauerland

The property



Property ID: 25126027 - 59955 Winterberg / Silbach – Silbach, Sauerland

The property



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

Property ID: 25126027 - 59955 Winterberg / Silbach – Silbach, Sauerland

The property

VP VON POLL IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

Property ID: 25126027 - 59955 Winterberg / Silbach – Silbach, Sauerland

A first impression

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von etwa 573 m² im idyllischen Ortsteil Silbach. Mit einer Wohnfläche von ca. 169 m² bietet die Immobilie ausreichend Platz für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Eigenheim und Vermietung.

Im Rahmen einer umfassenden Modernisierung im Jahr 2011 wurde das Haus auf den Standard eines KfW-Effizienzhauses 100 gebracht. Besonders hervorzuheben sind die dreifachverglasten Fenster und die hochwertige Dämmung der Außenwände, die gemeinsam mit der ebenfalls 2011 installierten Zentralheizung für eine hervorragende Energieeffizienz sorgen. Die Pelletheizung bietet nicht nur nachhaltige und klimafreundliche Wärme, sondern punktet zudem durch niedrige Betriebskosten und einen hohen Wirkungsgrad.

Das Haus verfügt über zwei separate Wohneinheiten: Im Erdgeschoss befindet sich eine vermietete Einliegerwohnung mit 3,5 Zimmern, die durch ihren praktischen Schnitt überzeugt. Die zugehörige Terrasse bietet den Mietern zusätzlichen Freiraum und Privatsphäre.

Im Obergeschoss erstreckt sich die zweite, besonders großzügige Wohneinheit. Der zentrale Wohnbereich mit Kaminofen lädt zu gemütlichen Stunden ein und bietet Zugang zu einem Balkon mit schönem Ausblick. Der Schlafbereich ist durch eine maßgefertigte Schrankwand mit integriertem Ankleidebereich geschickt abgetrennt. Die große Küche mit Essbereich bietet viel Platz für gemeinsame Mahlzeiten und geselliges Beisammensein. Das komfortable Badezimmer auf dieser Etage ist sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer separaten Dusche ausgestattet und sorgt so für modernen Wohnkomfort.

Der ausgebautе Dachboden, der als Nutzfläche gilt, bietet zwei weitere Schlafräume, eine Küche, einen Hobbyraum sowie ein Dusch-WC. Zusätzlicher Stauraum steht im Spitzboden zur Verfügung, der aktuell als Werkraum genutzt wird.

Das Haus ist voll unterkellert, was neben der Doppelgarage im Kellergeschoss weitere großzügige Lagermöglichkeiten und praktische Nutzflächen bietet.

Diese attraktive Immobilie in Winterberg-Silbach eignet sich ideal für Familien, die Wert auf großzügiges Wohnen, Energieeffizienz und flexible Nutzungskonzepte legen.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen und dem besonderen Charme dieses Hauses – wir freuen uns auf Ihre Anfrage und einen persönlichen Besichtigungstermin!

Property ID: 25126027 - 59955 Winterberg / Silbach – Silbach, Sauerland

Details of amenities

- KfW-Effizienzhaus 100
- Dreifachverglaste Fenster (2011)
- Hochwertige Fassadendämmung
- Umweltfreundliche Pelletheizung (2011)
- Zwei Wohneinheiten
- Einbauküche
- Dachboden und Spitzboden mit weiterer Nutzfläche
- Balkon im 1. Obergeschoss
- Terrasse im Erdgeschoss
- Doppelgarage

Property ID: 25126027 - 59955 Winterberg / Silbach – Silbach, Sauerland

All about the location

Das Haus befindet sich im charmanten Ortsteil Silbach, nur wenige Kilometer von der Kernstadt Winterberg entfernt. Silbach liegt eingebettet im Nordteil des Rothaargebirges auf einer Höhe von etwa 620 bis 660 Metern und ist umgeben von den bewaldeten Höhenzügen des Naturparks Sauerland-Rothaargebirge. Die Umgebung ist geprägt von einer reizvollen Mittelgebirgslandschaft mit sanften Tälern, klaren Bächen und majestätischen Bergen wie dem Silberberg, der Nordhelle und dem Hillekopf.

Silbach wird oft als das „grüne Dorf im Tal der Namenlosen“ bezeichnet und bietet eine besonders naturnahe und ruhige Wohnlage. Das Dorf zeichnet sich durch seine historische Bergfreiheit, gepflegte Fachwerkhäuser und eine freundliche Dorfgemeinschaft aus. Zahlreiche Wander- und Radwege führen direkt durch Silbach und laden dazu ein, die abwechslungsreiche Flora und Fauna der Region zu erkunden. Im Winter profitieren Bewohner von der Nähe zu den Wintersportangeboten in Winterberg und den umliegenden Skigebieten.

Im Ort selbst finden sich Restaurants und ein kleiner Lebensmittelladen, während das nahegelegene Winterberg mit einer Vielzahl von Geschäften, Cafés und Freizeiteinrichtungen aufwartet. Die ausgezeichnete Anbindung über die Landesstraße 740 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Ortschaften sowie der touristischen Highlights des Sauerlands.

Die Lage in Silbach vereint naturnahes Wohnen, Ruhe und Erholung mit den vielfältigen Freizeit- und Sportmöglichkeiten der Ferienregion Winterberg – ein idealer Ausgangspunkt für alle, die Lebensqualität und Naturverbundenheit schätzen.

Property ID: 25126027 - 59955 Winterberg / Silbach – Silbach, Sauerland

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 87.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25126027 - 59955 Winterberg / Silbach – Silbach, Sauerland

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Melanie Goeke & Thomas Bürmann

Hauptstraße 10, 59955 Winterberg

Tel.: +49 2981 - 92 97 26 0

E-Mail: winterberg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com