

Winterberg / Silbach – Silbach, Sauerland

# Energieeffizientes Zweifamilienhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

CODE DU BIEN: 25126027



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

PRIX D'ACHAT: 239.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 169 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 573 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25126027 - 59955 Winterberg / Silbach – Silbach, Sauerland

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25126027 - 59955 Winterberg / Silbach – Silbach, Sauerland

## En un coup d'œil

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| CODE DU BIEN           | 25126027        |
| Surface habitable      | ca. 169 m²      |
| Type de toiture        | à deux versants |
| Disponible à partir du | 01.12.2025      |
| Pièces                 | 8               |
| Chambres à coucher     | 5               |
| Salles de bains        | 3               |
| Année de construction  | 1956            |
| Place de stationnement | 2 x Garage      |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 239.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison bifamiliale                                                        |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2011                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 60 m²                                                                 |
| Aménagement                  | Terrasse, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon                                  |

CODE DU BIEN: 25126027 - 59955 Winterberg / Silbach – Silbach, Sauerland

## Informations énergétiques

|                                                  |            |                                                                |                                             |
|--------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Chauffage                                        | Granulé    | Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 13.07.2035 | Consommation<br>finale d'énergie                               | 87.70 kWh/m²a                               |
| Source<br>d'alimentation                         | Pellet     | Classement<br>énergétique                                      | C                                           |
|                                                  |            | Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1956                                        |

CODE DU BIEN: 25126027 - 59955 Winterberg / Silbach – Silbach, Sauerland

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 25126027 - 59955 Winterberg / Silbach – Silbach, Sauerland

## La propriété



CODE DU BIEN: 25126027 - 59955 Winterberg / Silbach – Silbach, Sauerland

## La propriété



CODE DU BIEN: 25126027 - 59955 Winterberg / Silbach – Silbach, Sauerland

## La propriété



CODE DU BIEN: 25126027 - 59955 Winterberg / Silbach – Silbach, Sauerland

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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)

CODE DU BIEN: 25126027 - 59955 Winterberg / Silbach – Silbach, Sauerland

## La propriété



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

**CODE DU BIEN: 25126027 - 59955 Winterberg / Silbach – Silbach, Sauerland**

## Une première impression

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von etwa 573 m<sup>2</sup> im idyllischen Ortsteil Silbach. Mit einer Wohnfläche von ca. 169 m<sup>2</sup> 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!

CODE DU BIEN: 25126027 - 59955 Winterberg / Silbach – Silbach, Sauerland

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25126027 - 59955 Winterberg / Silbach – Silbach, Sauerland**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25126027 - 59955 Winterberg / Silbach – Silbach, Sauerland**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 87.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODE DU BIEN: 25126027 - 59955 Winterberg / Silbach – Silbach, Sauerland

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Melanie Goeke & Thomas Bürmann

---

Hauptstraße 10, 59955 Winterberg

Tel.: +49 2981 - 92 97 26 0

E-Mail: [winterberg@von-poll.com](mailto:winterberg@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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