

Winterberg / Silbach – Silbach, Sauerland

Energieeffizientes Zweifamilienhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

VP azonosító: 25126027



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 239.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 169 m² • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 573 m²

VP azonosító: 25126027 - 59955 Winterberg / Silbach – Silbach, Sauerland

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25126027 - 59955 Winterberg / Silbach – Silbach, Sauerland

Áttekintés

VP azonosító	25126027
Hasznos lakótér	ca. 169 m²
Teto formája	Nyeregteto
AZ INGATLAN ELÉRHETO	01.12.2025
Szobák	8
Hálósobák	5
FÜRDOSZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	1956
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	2 x Garázs

Vételár	239.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2011
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 60 m²
Felszereltség	Terasz, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25126027 - 59955 Winterberg / Silbach – Silbach, Sauerland

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Pellet
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	13.07.2035
Energiaforrás	Vegyes tüzelésű (pellet)

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	87.70 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1956

VP azonosító: 25126027 - 59955 Winterberg / Silbach – Silbach, Sauerland

Az ingatlan



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

VP azonosító: 25126027 - 59955 Winterberg / Silbach – Silbach, Sauerland

Az ingatlan



VP azonosító: 25126027 - 59955 Winterberg / Silbach – Silbach, Sauerland

Az ingatlan



VP azonosító: 25126027 - 59955 Winterberg / Silbach – Silbach, Sauerland

Az ingatlan



VP azonosító: 25126027 - 59955 Winterberg / Silbach – Silbach, Sauerland

Az ingatlan



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

VP azonosító: 25126027 - 59955 Winterberg / Silbach – Silbach, Sauerland

Az ingatlan

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

VP azonosító: 25126027 - 59955 Winterberg / Silbach – Silbach, Sauerland

Az also benyomás

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 ausgebauten 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!

VP azonosító: 25126027 - 59955 Winterberg / Silbach – Silbach, Sauerland

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25126027 - 59955 Winterberg / Silbach – Silbach, Sauerland

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25126027 - 59955 Winterberg / Silbach – Silbach, Sauerland

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25126027 - 59955 Winterberg / Silbach – Silbach, Sauerland

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Melanie Goeke & Thomas Bürmann

Hauptstraße 10, 59955 Winterberg

Tel.: +49 2981 - 92 97 26 0

E-Mail: winterberg@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com