

Winterberg / Hildfeld

# Entdecken Sie Ihr neues Zuhause

Número da propriedade: 25126018



PREÇO DE COMPRA: 249.000 EUR • ÁREA: ca. 110 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 469 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25126018 - 59955 Winterberg / Hildfeld

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25126018 - 59955 Winterberg / Hildfeld

## Numa vista geral

|                        |                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25126018                                             |
| Área                   | ca. 110 m²                                           |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                                      |
| Quartos                | 5                                                    |
| Quartos                | 4                                                    |
| Casas de banho         | 2                                                    |
| Ano de construção      | 1982                                                 |
| Tipo de estacionamento | 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem |

|                             |                                                                                    |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 249.000 EUR                                                                        |
| Natureza                    | Casa em banda                                                                      |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises          |
| Modernização / Reciclagem   | 2020                                                                               |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                             |
| Área útil                   | ca. 22 m²                                                                          |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida |

Número da propriedade: 25126018 - 59955 Winterberg / Hildfeld

## Dados energéticos

|                                   |                               |                                                          |                          |
|-----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento por chão radiante | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Electro                       | Procura final de energia                                 | 96.40 kWh/m²a            |
| Certificado Energético válido até | 28.05.2029                    | Classificação energética                                 | C                        |
| Aquecimento                       | Elétrico                      | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1982                     |

Número da propriedade: 25126018 - 59955 Winterberg / Hildfeld

## O imóvel



**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)

Número da propriedade: 25126018 - 59955 Winterberg / Hildfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 25126018 - 59955 Winterberg / Hildfeld

## O imóvel

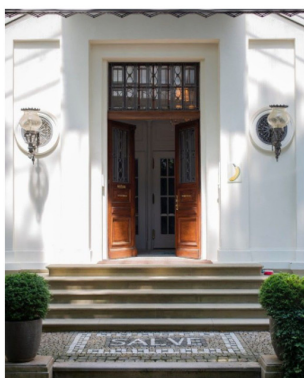


Número da propriedade: 25126018 - 59955 Winterberg / Hildfeld

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie  
einen Besichtigungstermin mit:

Svenja Schauerte | ☎ 02981 - 92 97 26 0

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

Número da propriedade: 25126018 - 59955 Winterberg / Hildfeld

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein modern ausgestattetes Reihenhaus, das mit seiner gelungenen Kombination aus Lage, Raumangebot und Ausstattung unterschiedlichsten Wohnbedürfnissen gerecht wird. Die Immobilie wurde 1982 erbaut und im Jahr 2020 umfassend und hochwertig modernisiert. In enger Zusammenarbeit mit einem Architekten wurde der Innenraum vollständig neugestaltet. Bereits 2008 wurde das Dach erneuert. Auf rund 110?m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt über zwei Etagen, bietet das Haus fünf gut geschnittene Zimmer – darunter vier Schlafzimmer – und damit flexible Nutzungsmöglichkeiten, etwa für Familien oder Paare mit Homeoffice-Bedarf. Zwei modern ausgestattete Duschbäder sorgen für zeitgemäßen Komfort. Ein echtes Highlight ist der private Ruheraum mit komfortablen Liegen und integrierter Sauna – ein Rückzugsort für pure Entspannung und Erholung, perfekt, um dem Alltag zu entfliehen. Das ca. 469?m<sup>2</sup> große Grundstück beherbergt zudem eine große Terrasse und einen super schönen Garten – ideal für erholsame Stunden im Freien oder gesellige Abende. Die hochwertige Einbauküche mit Markengeräten ist nicht nur funktional, sondern auch ein stilvoller Mittelpunkt des Hauses – perfekt für alle, die gerne kochen. Für wohlige Wärme an kühleren Tagen sorgen sowohl eine Fußbodenheizung als auch ein Kaminofen, der dem Wohnraum zusätzlich eine behagliche Atmosphäre verleiht. Die geschmackvolle Innenausstattung und liebevoll ausgewählte Möblierung schaffen ein harmonisches Wohnambiente, das modernes Wohnen erlebbar macht. Dank der gut geplanten Raumaufteilung und des weitläufigen Grundstücks bietet dieses Reihenhaus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ein angenehmes Wohnambiente. Eine Garage sowie ein davor liegender Stellplatz runden das Angebot ab. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieses besonderen Hauses. Für weitere Informationen oder zur Terminvereinbarung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung – vielleicht wird dieses Reihenhaus schon bald Ihr neues Zuhause oder Feriendomizil!

Número da propriedade: 25126018 - 59955 Winterberg / Hildfeld

## Detalhes do equipamento

- Kaminofen
- Garage
- zwei Bäder
- separates WC
- Einbauküche
- vier Schlafzimmer
- Sauna
- stilvolle Möblierung
- Smart Home-System zur Optimierung von Energie- und Wasserverbrauch

Número da propriedade: 25126018 - 59955 Winterberg / Hildfeld

## Tudo sobre a localização

Das idyllische Golddorf Hildfeld im Hochsauerland begeistert zu jeder Jahreszeit mit seinem besonderen Charme. Die umliegende Natur lädt zu ausgedehnten Wanderungen und Radtouren ein. Das nicht weit entfernte Winterberg, von wo aus eine verschiedene Freizeitaktivitäten und tolle Restaurants zur Verfügung stehen, bietet außerdem in der Schneesaison 34 abwechslungsreiche, schneesichere Pisten, 26 Lifte und trendige Skihütten zum Genießen und Feiern. Im benachbarten Niedersfeld bietet der Hillebachsee ideale Bedingungen für verschiedene Wassersportarten. Die lebendige Winterberger Innenstadt mit ihren vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und Einkaufsläden ist in nur etwa fünf Autominuten erreichbar. Entdecken Sie die Region von ihrer schönsten Seite beim:

- Radfahren auf den Routen der Bike Arena oder im Bike-Park
- Nordic Walking
- Klettern
- Reiten
- Golfen
- Gleitschirmfliegen
- Tennis spielen
- Angeln
- Skifahren
- Snowboarden
- Skilanglauf

Número da propriedade: 25126018 - 59955 Winterberg / Hildfeld

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.5.2029. Endenergiebedarf beträgt 96.40 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. 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.

Número da propriedade: 25126018 - 59955 Winterberg / Hildfeld

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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