

Winterberg

# Winterberg von oben Stilvolle & hochwertige Ferienwohnung mit Rundum-Aussicht

Número da propriedade: 25126030



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

PREÇO DE COMPRA: 380.000 EUR • ÁREA: ca. 104 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 25126030 - 59955 Winterberg

- 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: 25126030 - 59955 Winterberg

## Numa vista geral

|                        |              |
|------------------------|--------------|
| Número da propriedade  | 25126030     |
| Área                   | ca. 104 m²   |
| Piso                   | 4            |
| Quartos                | 2            |
| Quartos                | 1            |
| Casas de banho         | 1            |
| Ano de construção      | 2023         |
| Tipo de estacionamento | 1 x Car port |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 380.000 EUR                                                               |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Área útil                   | ca. 5 m²                                                                  |
| Móveis                      | Terraço, Sauna, Cozinha embutida, Varanda                                 |

Número da propriedade: 25126030 - 59955 Winterberg

## Dados energéticos

|                                   |                    |                                                          |                          |
|-----------------------------------|--------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Fonte de Energia                  | Remoto             | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Certificado Energético válido até | 18.10.2033         | Procura final de energia                                 | 51.50 kWh/m²a            |
| Aquecimento                       | Aquecimento urbano | Classificação energética                                 | B                        |
|                                   |                    | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2021                     |

Número da propriedade: 25126030 - 59955 Winterberg

## O imóvel



**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: 25126030 - 59955 Winterberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25126030 - 59955 Winterberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25126030 - 59955 Winterberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25126030 - 59955 Winterberg

## O imóvel



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Número da propriedade: 25126030 - 59955 Winterberg

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie  
einen Besichtigungstermin mit:

Lea Beule | ☎ 02981 - 92 97 26 0

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

Número da propriedade: 25126030 - 59955 Winterberg

## Uma primeira impressão

Im Herzen der Stadt Winterberg erwartet Sie diese exklusive möblierte Neubauwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 104 m².

Das Wohnhaus verfügt über einen zugeordneten Stellplatz im Hof - ein echter Pluspunkt in dieser beliebten Ferienregion.

Die Wohnung im 4. Obergeschoss ist bequem per Aufzug erreichbar und bietet Ihnen eine atemberaubende Rundum-Aussicht über ganz Winterberg - ein Highlight, das Sie und Ihre Gäste jeden Tag aufs Neue begeistert. Die Kombination aus erhöhter Lage und hochwertiger Ausstattung schafft ein außergewöhnliches Wohnambiente.

Von dem eigenen, großzügigen Balkon gelangen Sie direkt auf die darüberliegende große Dachterrasse, die nicht nur zusätzlichen Freiraum bietet, sondern auch einen traumhaften Panoramablick. Perfekt für entspannte Sonnenstunden, sei es beim Frühstück mit Aussicht oder mit einem heißen Getränk bei herrlichstem Winterwetter. Genießen Sie die klare Luft und den Blick über das verschneite Winterberg. Anschließend lädt die integrierte Infrarot-Sauna dazu ein, sich aufzuwärmen und den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

Die Wohnung verfügt über ein Schlafzimmer, einen hellen und offen gestalteten Wohn-Essbereich sowie ein großzügiges Wellnessbad mit hochwertiger Ausstattung.

Ein bedeutender Vorteil für Kapitalanleger:

Die Feriennutzung und kurzzeitige Vermietung sind laut Teilungserklärung ausdrücklich gestattet. Damit eignet sich diese Immobilie hervorragend zur Ferienvermietung an Urlauber mit gehobenen Ansprüchen - kombiniert mit der Möglichkeit, die Wohnung auch selbst für eigene Auszeiten in den Bergen zu nutzen.

Eine attraktive Mischung aus Renditechance und persönlichem Rückzugsort.

Durch die exzellente Lage, die exklusive Ausstattung und den sofortigen Erstbezug ist diese Immobilie eine seltene Gelegenheit für anspruchsvolle Käuferinnen und Käufer. Sichern Sie sich eine der letzten Ferienwohnungen in Winterberg - zur Vermietung und für Ihre eigenen Auszeiten!

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich persönlich von Lage, Ausstattung und Ausblick überzeugen.  
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Número da propriedade: 25126030 - 59955 Winterberg

## Detalhes do equipamento

- Wunderschöner Weitblick
- Hochwertige Möblierung inkl. Terrassenmöbel
- Geräumiges Duschbad mit Infrarotsauna und Waschmaschine
- Abstellraum
- Schlafzimmer
- Wohn- Essbereich mit Einbauküche
- Großzügige Dachterrasse, die über den großen Balkon zu erreichen ist
- Aufzug
- zugeordneter Stellplatz im Hof
- separater Kellerraum

Número da propriedade: 25126030 - 59955 Winterberg

## Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich in zentraler Innenstadtlage von Winterberg. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig erreichbar. Winterberg ist ganzjährig attraktiv für Urlauber und Einheimische. In den Wintermonaten ist die Region unter anderem für ihr schönes Skigebiet und das Biathlonstadion bekannt, in den übrigen Jahreszeiten begeistern zahlreiche Wander- und Radwege Gäste aus dem In- und Ausland.

Entdecken Sie das Sauerland von seiner schönsten Seite:

- Fahrradfahren auf den 37 Routen der Bike Arena Sauerland oder im Bike-Park
- Nordic Walking
- Golfen
- Klettern
- Wandern
- Reiten
- Gleitschirm fliegen
- Tennis spielen
- Angeln
- Skifahren
- Snowboarden
- Skilanglauf
- Wasserski
- Schwimmen

Von Winterberg aus erreicht man mit verschiedenen Bus- und Bahnlinien schnell das weitere Sauerland, das Ruhrgebiet und Kassel.

Número da propriedade: 25126030 - 59955 Winterberg

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.10.2033.

Endenergiebedarf beträgt 51.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.

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 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: 25126030 - 59955 Winterberg

## 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)