

Winterberg / Silbach

# Historisches Einfamilienhaus mit großem Garten, Sauna und Garage

Objektnummer: 25126023

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 175.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 117 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 770 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25126023 - 59955 Winterberg / Silbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25126023 - 59955 Winterberg / Silbach

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25126023                  |
| Wohnfläche   | ca. 117 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 6                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1920                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 175.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2022                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 51 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                                  |

Objektnummer: 25126023 - 59955 Winterberg / Silbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergiebedarf            | 305.80 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 11.09.2026     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1920           |

Objektnummer: 25126023 - 59955 Winterberg / Silbach

## Die Immobilie



**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)

Objektnummer: 25126023 - 59955 Winterberg / Silbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25126023 - 59955 Winterberg / Silbach

## Die Immobilie





**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 25126023 - 59955 Winterberg / Silbach

## Die Immobilie



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)

**Objektnummer: 25126023 - 59955 Winterberg / Silbach**

## Ein erster Eindruck

Dieses gemütliche Einfamilienhaus aus dem Jahr 1920 überzeugt durch seinen klassischen Charme, eine durchdachte Raumaufteilung und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien oder Menschen, die Wert auf Raum und Erholung legen. Mit einer Wohnfläche von ca. 117 m<sup>2</sup> bietet das Haus zahlreiche Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Arbeits-, Gäste- oder Hobbyräume genutzt werden können. Im ausgebauten Dachgeschoss befinden sich auf ca. 51 m<sup>2</sup> Nutzfläche zusätzlich weitere Schlafräume. Die Fenster wurden im Jahr 1980 erneuert und sorgen in Kombination mit der soliden Bauweise für ein angenehmes Wohnklima. Ein besonderes Highlight ist der große Garten, der mit mehreren Sitzmöglichkeiten zum Verweilen und Entspannen im Freien einlädt. Ob gemütliches Frühstück auf der Terrasse oder ein Grillabend mit Freunden – hier finden sich viele liebevoll gestaltete Rückzugsorte. Für zusätzlichen Komfort sorgt ein separates Gartenhäuschen mit integrierter Sauna – eine private Wellness-Oase direkt vor der Tür. Zum Haus gehören außerdem eine Garage sowie zwei Außenstellplätze, sodass auch das Thema Parken komfortabel gelöst ist. Dieses Objekt bietet eine gelungene Kombination aus historischem Charakter, praktischen Ausstattungsmerkmalen und hohem Freizeitwert – ideal für alle, die ein Zuhause mit Atmosphäre suchen.

Objektnummer: 25126023 - 59955 Winterberg / Silbach

## Ausstattung und Details

- Sauna - Gartenhäuschen
- Garage
- Garten mit verschiedenen Sitzmöglichkeiten
- Einbauküche
- vollständig möbliert
- Staumöglichkeiten im Dachgeschoss
- voll unterkellert

Objektnummer: 25126023 - 59955 Winterberg / Silbach

## Alles zum Standort

Silbach ist ein staatlich anerkannter Erholungsort und Ortsteil der Stadt Winterberg im Hochsauerlandkreis. Eingebettet in die reizvolle Landschaft des Naturparks Sauerland-Rothaargebirge, bietet Silbach eine ideale Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit. Als Bundesgolddorf wurde Silbach für seine besondere Dorfentwicklung, das gepflegte Ortsbild und die aktive Dorfgemeinschaft ausgezeichnet - ein echtes Qualitätsmerkmal für Lebensqualität und Zusammenhalt. Lokaltäten vor Ort laden zum Essen und Verweilen ein. Der Dorfladen in Silbach bietet neben einem Backshop auch ein umfangreiches Angebot für den täglichen Bedarf. Die Kernstadt Winterberg mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten, Gastronomie und touristischen Angeboten ist nur etwa 5 Kilometer entfernt und sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten erreichbar. In näherer Umgebung befinden sich viele Sport- und Unterhaltungsmöglichkeiten. Der Rothaarsteig ist schnell erreicht und das Skiliftkarussell Winterberg liegt nur 5 Kilometer entfernt.

Objektnummer: 25126023 - 59955 Winterberg / Silbach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.9.2026. Endenergiebedarf beträgt 305.80 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

Objektnummer: 25126023 - 59955 Winterberg / Silbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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