

Winterberg / Hildfeld – Hildfeld

# Stilvoll sanierte Etagenwohnung mit Balkon und Fernblick ins Grüne

Número de propiedad: 25126022



PRECIO DE COMPRA: 165.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 52 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2.5

Número de propiedad: 25126022 - 59955 Winterberg / Hildfeld – Hildfeld

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25126022 - 59955 Winterberg / Hildfeld – Hildfeld

## De un vistazo

|                      |                                    |
|----------------------|------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25126022                           |
| Superficie habitable | ca. 52 m²                          |
| Habitaciones         | 2.5                                |
| Dormitorios          | 1                                  |
| Baños                | 1                                  |
| Año de construcción  | 1980                               |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 165.000 EUR                                                               |
| Piso                           | Piso                                                                      |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2022                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable             | ca. 2 m²                                                                  |
| Características                | Cocina empotrada, Balcón                                                  |

Número de propiedad: 25126022 - 59955 Winterberg / Hildfeld – Hildfeld

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 26.05.2030          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 139.20 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | E                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1980                   |



Número de propiedad: 25126022 - 59955 Winterberg / Hildfeld – Hildfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 25126022 - 59955 Winterberg / Hildfeld – Hildfeld

## La propiedad





Número de propiedad: 25126022 - 59955 Winterberg / Hildfeld – Hildfeld

## La propiedad



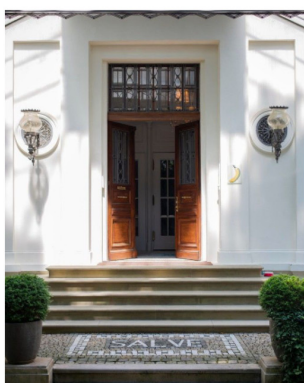
Número de propiedad: 25126022 - 59955 Winterberg / Hildfeld – Hildfeld

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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)

VON POLL  
IMMOBILIEN

### Finden Sie *Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Número de propiedad: 25126022 - 59955 Winterberg / Hildfeld – Hildfeld

## Una primera impresión

Zum Verkauf steht eine hochwertig ausgestattete Etagenwohnung mit ca. 52 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Die Wohnung wurde 2022 von einem Raumausstatter umfassend modernisiert und mit maßgefertigter, äußerst hochwertiger Möblierung ausgestattet – diese ist im Kaufpreis inbegriffen.

### Moderne Ausstattung und durchdachter Grundriss

Die Wohnung überzeugt durch eine kluge Raumaufteilung: Zwei gut geschnittene Zimmer sowie ein separates Ankleidezimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Großzügige Fensterfronten durchfluten die Räume mit Tageslicht und schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Die Gestaltung der Wohnräume lässt Raum für individuelle Einrichtungsideen.

### Balkon mit Weitblick

Ein Highlight ist der vom Wohnzimmer zugängliche Balkon. Hier genießen Sie in den warmen Monaten entspannte Stunden im Freien und profitieren von einem herrlichen Fernblick ins Grüne – ein echtes Plus an Lebensqualität.

### Modernisiertes Badezimmer

Das Badezimmer wurde im Zuge der Sanierung ebenfalls modernisiert und ist mit einer begehbaren Dusche, modernen Armaturen sowie einem Fenster für optimale Belüftung ausgestattet. Helle Fliesen und schwarze Details runden das Konzept ab.

### Ruhige Lage mit guter Anbindung

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnanlage mit angenehmer Nachbarschaft. Gleichzeitig ist die Anbindung an die städtische Infrastruktur hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar.

Die Erstellung des Energieausweises ist beauftragt. Sobald dieser vorliegt, werden wir die Daten nachreichen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Número de propiedad: 25126022 - 59955 Winterberg / Hildfeld – Hildfeld

## Detalles de los servicios

- Einbauküche
- sehr stilvolle und hochwertige Möblierung
- Einbauschränke

Número de propiedad: 25126022 - 59955 Winterberg / Hildfeld – Hildfeld

## Todo sobre la ubicación

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 de propiedad: 25126022 - 59955 Winterberg / Hildfeld – Hildfeld

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.5.2030.  
Endenergieverbrauch beträgt 139.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 de propiedad: 25126022 - 59955 Winterberg / Hildfeld – Hildfeld

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona 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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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