

Winterberg / Hildfeld

## Feriengefühl inklusive – komfortable Terrassenwohnung in Winterberg-Hildfeld

????????? ??????????: 25126037



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

???? ??????: 99.800 EUR • ??????????: ca. 44 m<sup>2</sup> • ??????: 2

??????? ???????: 25126037 - 59955 Winterberg / Hildfeld

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25126037 - 59955 Winterberg / Hildfeld

?? ??? ??????

|                       |                       |                      |                       |
|-----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| ???????? ??????????   | 25126037              | ????? ???????        | 99.800 EUR            |
| ???????????           | ca. 44 m <sup>2</sup> | ???????????          | Käuferprovision       |
| ?????????             | 2                     |                      | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ???????????           | 1                     |                      | MwSt.) des            |
| ???????????           |                       |                      | beurkundeten          |
| ???????????           | 1                     |                      | Kaufpreises           |
| ????? ??????????????  | 1978                  | ????? ?????????????? | 2019                  |
| ?????? ?????????????? | 1 x ??????????????    | ?????????            | ????????              |
|                       | ?????? ?????????????? | ?????????????        |                       |
|                       |                       | ?????????            | ?????????, ??????     |

??????? ??????????: 25126037 - 59955 Winterberg / Hildfeld

?????????????? ???????????

|                    |             |
|--------------------|-------------|
| ???? ????????????  | ELECTRICITY |
| ?????????????      | 24.09.2035  |
| ?????????????????? |             |
| ???????            |             |
| ????? ???????????? | ??????????? |

|                      |                |
|----------------------|----------------|
| ??????????????????   | BEDARF         |
| ???????????          |                |
| ???????              | 157.30 kWh/m²a |
| ???????????          |                |
| ???????????          | E              |
| ???????????????      |                |
| ???????????????      |                |
| ????? ?????????????? | 1977           |
| ????????? ?? ??      |                |
| ?????????????        |                |
| ??????????????????   |                |

???????? ??: 25126037 - 59955 Winterberg / Hildfeld

?? ???????







Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

??????? ???????: 25126037 - 59955 Winterberg / Hildfeld

?? ???????



??????? ???????: 25126037 - 59955 Winterberg / Hildfeld

?? ????????



??????? ???????: 25126037 - 59955 Winterberg / Hildfeld

?? ????????



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

??????? ???????: 25126037 - 59955 Winterberg / Hildfeld

## ??? ?????? ??????????

Willkommen zu diesem charmanten Wohnungsangebot im Winterberger Ortsteil Hildfeld. Die Wohnung liegt in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit nur sechs Einheiten. Das 1978 errichtete Gebäude wurde regelmäßig instand gehalten und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Besonders hervorzuheben ist die bereits erfolgte Dachmodernisierung. Die hier angebotene Wohnung wurde 2019 umfassend modernisiert und begeistert mit ihrer modernen Ausstattung, der ruhigen Lage und dem herrlichen Blick ins Grüne. Mit ca. 44 m<sup>2</sup> Wohnfläche eignet sie sich ideal für Singles, Paare oder Berufspendler und ebenso hervorragend als Zweit- oder Ferienwohnsitz.

Das helle Wohnzimmer mit großen Fensterflächen schafft eine lichtdurchflutete Atmosphäre und bietet direkten Zugang zur sonnigen Terrasse. Ein Tagesbett, das tagsüber als Sofa genutzt wird, sorgt für zusätzliche Flexibilität und Schlafmöglichkeiten.

Der offene Wohn- und Essbereich ist mit einer modernen Küchenzeile ausgestattet, die über verschiedene Elektrogeräte sowie Stauraum verfügt. Ein Pelletofen schafft eine behagliche Wohnatmosphäre und unterstützt zugleich die Energieeffizienz.

Im Schlafzimmer befindet sich ein praktisches Stockbett für Kinder, was die Wohnung besonders für Familien und die Nutzung als Ferienwohnung attraktiv macht. Das geschmackvoll modernisierte Duschbad und der durchgehend verlegte Fliesenboden unterstreichen den modernen Charakter der Wohnung.

Ein privater Eingang und ein separater Abstellraum außerhalb der Wohnung sorgen für zusätzlichen Komfort. Ein PKW-Stellplatz direkt am Haus rundet das Angebot ab.

Fazit: Eine moderne Wohnung in einer gepflegten Wohnanlage – perfekt als gemütliches Feriendomizil im Grünen.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung überzeugen – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

??????? ???????: 25126037 - 59955 Winterberg / Hildfeld

??????????????? ??? ????????

- möbliert
- neuwertige Küchenzeile
- Rika Pelletofen
- ruhige Wohnlage
- uneingeschränkter Blick ins Grüne
- Terrasse
- privater Eingang
- Abstellraum

??????? ???????: 25126037 - 59955 Winterberg / Hildfeld

## ??? ??? ??? ???????????

Der Winterberger Ortsteil Hildfeld liegt idyllisch eingebettet im Hochsauerland und bietet eine reizvolle Kombination aus naturnaher Wohnlage und guter Erreichbarkeit. Umgeben von Wiesen, Wald und den Höhenzügen des Rothaargebirges genießen Sie hier eine ruhige, erholsame Atmosphäre – ideal für alle, die Entspannung in der Natur suchen oder sportliche Aktivitäten schätzen.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum beliebten Naturschutzgebiet Neuer Hagen, dem größten Hochheidegebiet Nordrhein-Westfalens. Wanderer und Naturfreunde finden hier ein weitläufiges Netz an Wegen, das direkt ab Hildfeld erreichbar ist. Auch Radfahrer und Mountainbiker schätzen die abwechslungsreichen Routen durch die Sauerländer Mittelgebirgslandschaft.

Im Winter profitieren Bewohner und Gäste von der unmittelbaren Nähe zu den Skigebieten rund um Winterberg. In wenigen Autominuten erreichen Sie zahlreiche Skipisten, Loipen sowie die bekannten Freizeiteinrichtungen der Wintersportarena Sauerland.

Im Zentrum von Winterberg (ca. 5 Minuten Fahrt) ist eine umfassende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten und kulturellen Angeboten vorhanden.

Dank der guten Straßenanbindung an Winterberg sowie die umliegenden Orte und Bundesstraßen ist Hildfeld sowohl für den dauerhaften Wohnsitz als auch als Zweit- oder Ferienwohnsitz attraktiv.

??????? ???????: 25126037 - 59955 Winterberg / Hildfeld

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 157.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.

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.

??????? ?????????: 25126037 - 59955 Winterberg / Hildfeld

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Melanie Goeke & Thomas Bürmann

---

Hauptstraße 10, 59955 Winterberg

Tel.: +49 2981 - 92 97 26 0

E-Mail: winterberg@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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