

Winterberg / Züschen

# Renoviertes Einfamilienhaus mit angrenzendem Apartment

CODICE OGGETTO: 24126023



PREZZO D'ACQUISTO: 199.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 135,24 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 663 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24126023 - 59955 Winterberg / Züschen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24126023 - 59955 Winterberg / Züschen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24126023	Prezzo d'acquisto	199.000 EUR
Superficie netta	ca. 135,24 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6	Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Camere da letto	4	Stato dell'immobile	Ammodernato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1900	Superficie lorda	ca. 73 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile

**CODICE OGGETTO: 24126023 - 59955 Winterberg / Züschen**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	196.67 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	23.03.2032	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1900

CODICE OGGETTO: 24126023 - 59955 Winterberg / Züschen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24126023 - 59955 Winterberg / Züschen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24126023 - 59955 Winterberg / Züschen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24126023 - 59955 Winterberg / Züschen

## La proprietà



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)



CODICE OGGETTO: 24126023 - 59955 Winterberg / Züschen

## La proprietà



**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)

**CODICE OGGETTO: 24126023 - 59955 Winterberg / Züschen**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein modernisiertes Einfamilienhaus, Baujahr 1900, mit einer Wohnfläche von ca. 135 m<sup>2</sup>. Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und wurde in den Jahren 2021 und 2022 umfassend modernisiert. In dem Haus finden Sie sechs Zimmer vor. Wovon vier Schlafzimmer ausreichend Platz für eine Familie oder eine flexible Nutzung, beispielsweise als Home-Office, bieten. Zwei Bäder ermöglichen einen komfortablen Alltag auch in hektischen Zeiten. Die vorhandene Zentralheizung wurde 2021 erneuert und sorgt für eine zuverlässige Wärmeversorgung in den kalten Monaten. Besonders hervorzuheben ist die Raumaufteilung, die eine optimale Nutzung der Wohnfläche ermöglicht. Zwei Einbauküchen bieten sowohl im Haupthaus als auch in der umgebauten Wohnung die Möglichkeit für schöne Kochstunden und tragen zur Unabhängigkeit der jeweiligen Bereiche bei. Das Haupthaus wurde 2021/22 modernisiert, wobei auf eine zeitgemäße Ausstattung Wert gelegt wurde. Von dem Apartment aus, gelangt man über eine ausziehbare Treppe, zum Dachboden - wo Sie einen zusätzlichen großen Lagerraum vorfinden. Bei Interesse, könnte hier noch weiterer Wohnraum entstehen. Zur Immobilie gehören vier Garagen, die Platz für Fahrzeuge oder zusätzlichen Stauraum bieten. Die Lage der Immobilie - in einem ruhigen Wohngebiet - ermöglicht eine gute Anbindung an die umliegende städtische Infrastruktur und Freizeitmöglichkeiten. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe, was den Standort besonders für Familien attraktiv macht.

CODICE OGGETTO: 24126023 - 59955 Winterberg / Züschen

## Dettagli dei servizi

- zwei Einbauküchen
- vier Garagen

**CODICE OGGETTO: 24126023 - 59955 Winterberg / Züschen**

## Tutto sulla posizione

Winterberg-Züschen liegt rund 7 km südöstlich von Winterberg und knapp 7 km nordwestlich von Hallenberg. Züschen ist ein Luftkurort und attraktiver Ortsteil des beliebten Sauerländer Ferienortes Winterberg und ist im Winter vor allem durch seine diversen Wintersportmöglichkeiten in der Snow World Züschen bekannt. Im Sommer bietet der Ort neben diversen gut ausgeschilderten Wanderwegen weitere Sportmöglichkeiten u.a. in den Bereichen Fitness, Tennis oder Minigolf. Über die B 236 erreicht man in ca. fünf bis zehn Autominuten Winterberg, von wo aus eine Vielzahl an verschiedenen Nahverkehrsmöglichkeiten, Freizeitaktivitäten und tolle Restaurants zur Verfügung stehen. Winterberg bietet außerdem in der Schneesaison 34 abwechslungsreiche, schneesichere Pisten, 26 Lifte und trendige Skihütten zum Genießen und Feiern.

**CODICE OGGETTO: 24126023 - 59955 Winterberg / Züschen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.3.2032. Endenergiebedarf beträgt 196.67 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**CODICE OGGETTO: 24126023 - 59955 Winterberg / Züschen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Melanie Goeke & Thomas Bürmann

---

Hauptstraße 10 Winterberg  
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)