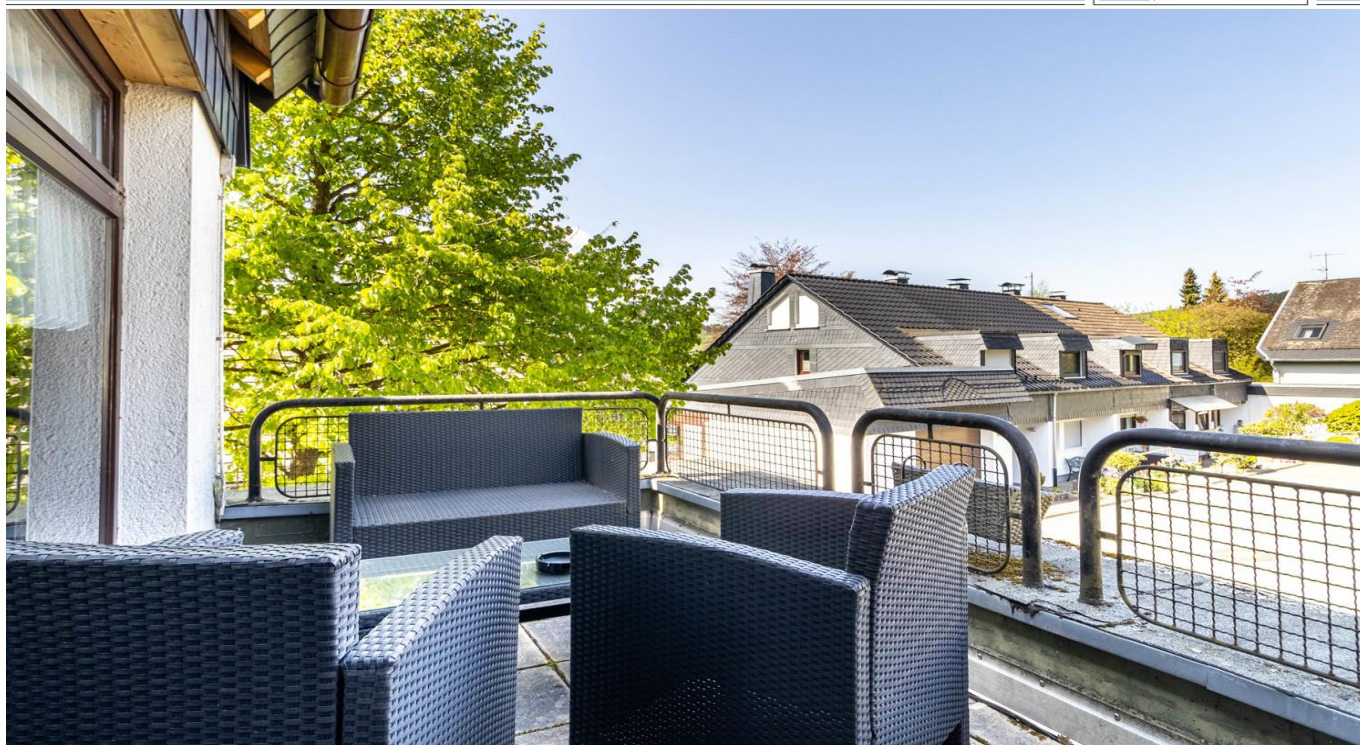


Winterberg / Hildfeld

# Charmante 3-Zimmer-Ferienwohnung in Winterberg mit Potenzial

Número da propriedade: 25126012

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREÇO DE COMPRA: 79.000 EUR • ÁREA: ca. 37,54 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 25126012 - 59955 Winterberg / Hildfeld

- 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: 25126012 - 59955 Winterberg / Hildfeld

## Numa vista geral

|                        |                                         |
|------------------------|-----------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25126012                                |
| Área                   | ca. 37,54 m²                            |
| Quartos                | 3                                       |
| Quartos                | 2                                       |
| Casas de banho         | 1                                       |
| Ano de construção      | 1979                                    |
| Tipo de estacionamento | 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 79.000 EUR                                                                |
| Apartamento                 | Piso                                                                      |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2024                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Área útil                   | ca. 33 m²                                                                 |
| Móveis                      | Cozinha embutida, Varanda                                                 |

Número da propriedade: 25126012 - 59955 Winterberg / Hildfeld

## Dados energéticos

|                                   |             |
|-----------------------------------|-------------|
| Fonte de Energia                  | ELECTRICITY |
| Certificado Energético válido até | 30.06.2034  |
| Aquecimento                       | Elétrico    |

|                                                          |                          |
|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Procura final de energia                                 | 229.60 kWh/m²a           |
| Classificação energética                                 | G                        |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1979                     |

Número da propriedade: 25126012 - 59955 Winterberg / Hildfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 25126012 - 59955 Winterberg / Hildfeld

## 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: 25126012 - 59955 Winterberg / Hildfeld

## O imóvel



**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)

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: 25126012 - 59955 Winterberg / Hildfeld

## Uma primeira impressão

Herzlich willkommen in Ihrer neuen Urlaubsoase im beliebten Wintersportort Winterberg! Die gemütliche 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus, bietet auf ca. 37 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 24 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Dachgeschoss einen idealen Rückzugsort für erholsame Tage inmitten der Natur und ist sowohl im Winter zum Skifahren als auch im Sommer zum Wandern und Radfahren ideal gelegen.

Die Wohnung besticht durch ihre geschickte Raumaufteilung und den besonderen Charme des ausgebauten Dachgeschosses, in dem sich zwei großzügige Schlafzimmer befinden. Die offene Dachkonstruktion verleiht den Räumen eine gemütliche und zugleich luftige Atmosphäre - perfekt zum Entspannen nach einem aktiven Tag.

Ein weiteres Highlight ist das moderne Bad, das erst kürzlich komplett renoviert wurde und nun mit hochwertigen Fliesen und einer bodentiefen Dusche ausgestattet ist. Ein helles Wohnzimmer mit Zugang zum großen Südwestbalkon sowie die offene Küche bieten viel Gestaltungsfreiraum.

Besonders erwähnenswert ist die im Jahr 2024 fachgerecht durchgeführte Dachsanierung. Damit ist ein wesentlicher Teil des Hauses bereits modernisiert und energetisch auf dem neuesten Stand.

Ein Punkt, der den zukünftigen Eigentümern noch Spielraum zur persönlichen Gestaltung bietet, ist der zu erneuernde Fußboden. Hier können Sie Ihre eigenen Wünsche und Vorstellungen verwirklichen und der Wohnung Ihre individuelle Note verleihen.

Durch die Sackgassenlage des Golddorfes Hildfeld gibt es keinen Durchgangsverkehr. Zum Zentrum von Winterberg sind es ca. 7 km. Diese Wohnung vereint Charme, Substanz und Potenzial - ideal für Eigennutzer oder als attraktive Ferienimmobilie. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Winterberg!

Es besteht ein Erbbaurecht bis 13.07.2072, der Erbbauzins beträgt 85,29 EUR pro Jahr.

Número da propriedade: 25126012 - 59955 Winterberg / Hildfeld

## Detalhes do equipamento

- Balkon SüD-West-Ausrichtung mit Abstellraum
- Einbauküche
- vollständig möbliert
- Pkw-Stellplatz
- gepflegte Wohnanlage
- ruhige Lage

Número da propriedade: 25126012 - 59955 Winterberg / Hildfeld

## Tudo sobre a localização

Das historische Golddorf Hildfeld im Hochsauerland hat zu jeder Jahreszeit seine Reize. Die Natur rund um Hildfeld lässt sich wunderbar durch Wanderungen oder Radtouren erkunden. In der Winterzeit runden zahlreiche Loipen und Skilifte das Angebot an Aktivitäten ab.

Am Ortseingang befindet sich ein Adventure Golfplatz, mit Bahnen, die sich auf regionale und touristische Merkmale des Sauerlands beziehen.

Im direkten Nachbarort Niedersfeld können Sie am Hillebachsee dem Wassersport nachgehen. In nur ca. 5 Autominuten erreichen Sie die Winterberger Kernstadt mit seinen vielseitigen Freizeitangeboten und Einkaufsmöglichkeiten.

Número da propriedade: 25126012 - 59955 Winterberg / Hildfeld

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.6.2034.

Endenergiebedarf beträgt 229.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Número da propriedade: 25126012 - 59955 Winterberg / Hildfeld

## 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)