

Winterberg / Niedersfeld – Niedersfeld

# Lichtdurchflutete Ferienwohnung mit Loftcharakter und Sonnenterrasse

Property ID: 22126023



PURCHASE PRICE: 185.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 81,9 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2

Property ID: 22126023 - 59955 Winterberg / Niedersfeld – Niedersfeld

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 22126023 - 59955 Winterberg / Niedersfeld – Niedersfeld

## At a glance

Property ID	22126023
Living Space	ca. 81,9 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Available from	25.04.2024
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1978
Type of parking	2 x Car port

Purchase Price	185.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 5 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 22126023 - 59955 Winterberg / Niedersfeld – Niedersfeld

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	GAS	Final energy consumption	98.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	08.12.2032	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas		

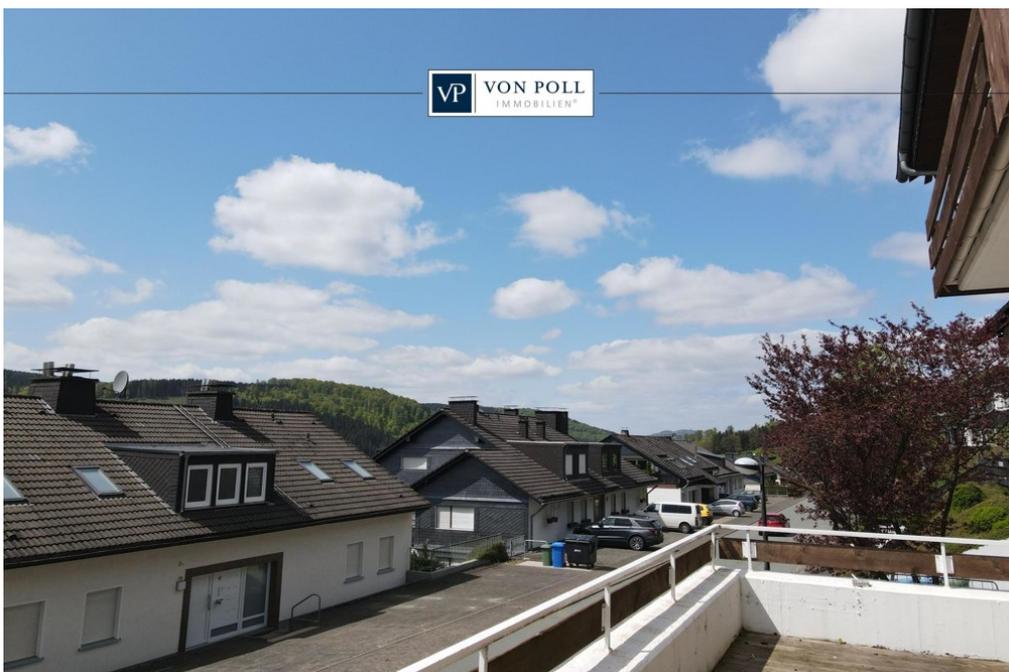
Property ID: 22126023 - 59955 Winterberg / Niedersfeld – Niedersfeld

## The property



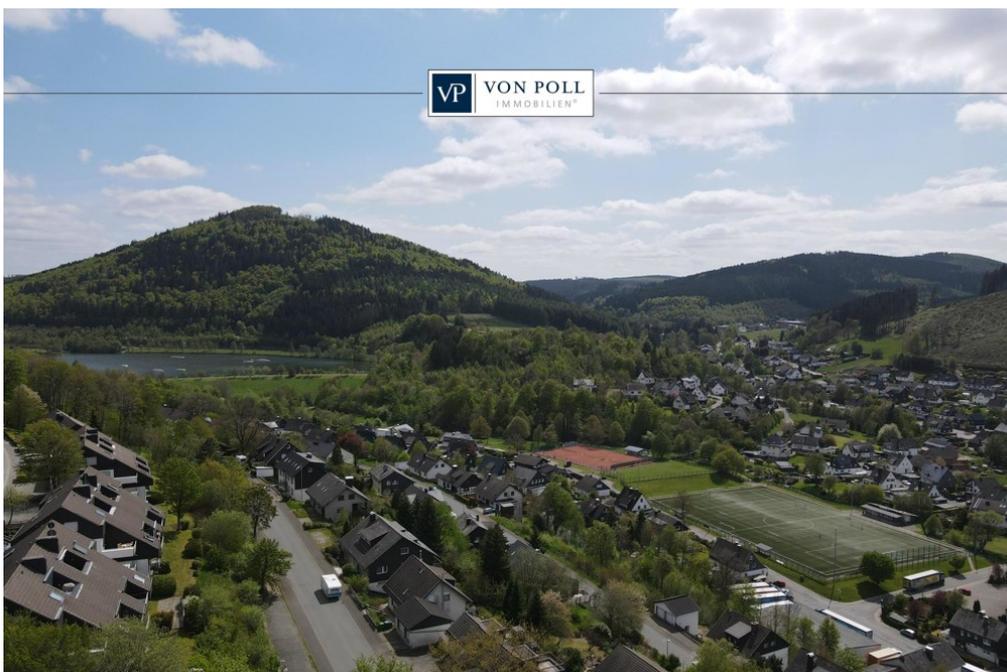
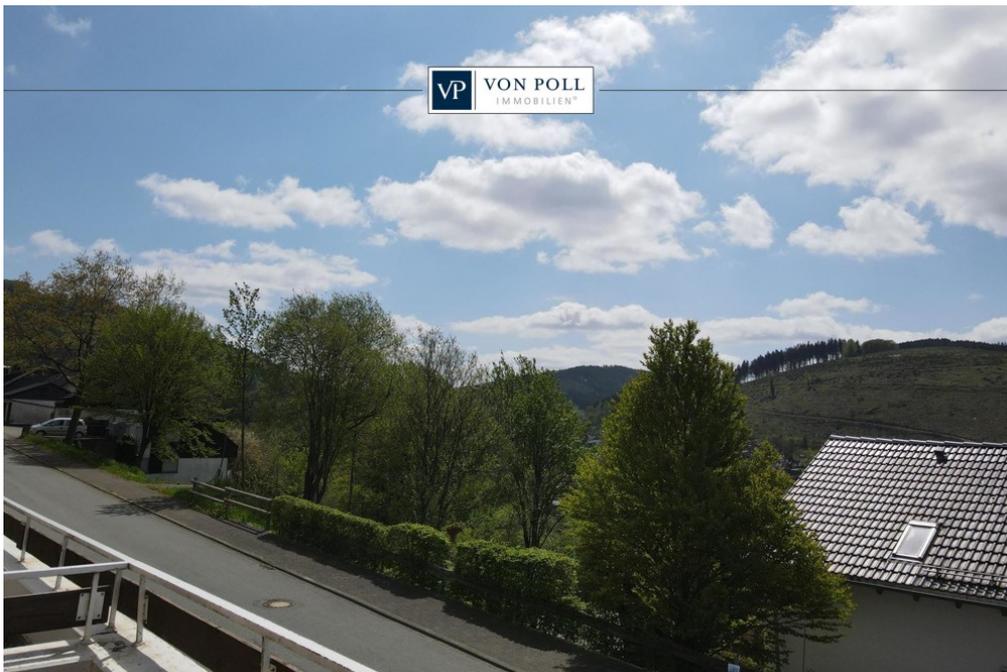
Property ID: 22126023 - 59955 Winterberg / Niedersfeld – Niedersfeld

## The property



Property ID: 22126023 - 59955 Winterberg / Niedersfeld – Niedersfeld

## The property



Property ID: 22126023 - 59955 Winterberg / Niedersfeld – Niedersfeld

## The property



Property ID: 22126023 - 59955 Winterberg / Niedersfeld – Niedersfeld

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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)

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie *Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 22126023 - 59955 Winterberg / Niedersfeld – Niedersfeld

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 22126023 - 59955 Winterberg / Niedersfeld – Niedersfeld

## A first impression

In ruhiger Lage von Niedersfeld erwartet Sie diese moderne und neu gestaltete Ferienwohnung. Durch umfangreiche Umbau- und Modernisierungsarbeiten sind aus einem ehemaligen Hotel 7 moderne Ferienwohnungen entstanden. Nutzen Sie die Gelegenheit und werden Sie Erstbesitzer dieser lichtdurchfluteten und großzügigen Terrassenwohnung im Erdgeschoss des Hauses. Über einen eigenen Eingang gelangen Sie in den Vorraum Ihrer Wohnung, der als Windfang dient. Von hier aus haben Ihre Gäste Zugang zur Toilette. Über einen Flur erreichen Sie sowohl Ihr Schlafzimmer mit Bad en Suite, als auch den großzügigen Wohn-/Essbereich, der bereits mit einer neuen Küchenzeile ausgestattet ist. Die großen Fenster sorgen hier nicht nur für viel Licht, sondern bieten auch einen herrlichen Blick in die umliegende Natur. Durch die hohen Decken entsteht auf der großen Wohnfläche ein echter Loftcharakter. Die großzügige Terrasse mit einer Fläche von über 40 m<sup>2</sup> lädt zum Sonnenbaden und Verweilen ein. Für die kalte Jahreszeit könnte dieser Bereich ideal mit einer Sauna ergänzt werden. Das moderne und ebenfalls neue Duschbad sorgt für eine angenehme Erfrischung. Für Ihre Habseligkeiten steht Ihnen ein separater Kellerraum zur Verfügung. Ein überdachter Autoabstellplatz rundet das Angebot ab.

Property ID: 22126023 - 59955 Winterberg / Niedersfeld – Niedersfeld

## Details of amenities

- großzügige Sonnenterrasse mit tollem Ausblick
- neues und modernes Badezimmer
- Einbauküche
- 2 überdachte PKW-Stellplätze
- Kellerraum

Property ID: 22126023 - 59955 Winterberg / Niedersfeld – Niedersfeld

## All about the location

Ob Frühjahr, Sommer, Herbst oder Winter – der staatlich anerkannten Luftkurort Niedersfeld erfrischt Sie von Kopf bis Fuß. Er lässt Sie den Alltag vergessen und entführt Sie in das endlose Grün des Lands der 1.000 Berge. Schöpfen Sie neue Energie. Wandern, kuren, sporten, entspannen und genießen Sie die Natur und eine Gastfreundschaft, die von Herzen kommt. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie den Hillebachsee mit Sportangeboten wie Inlineskaten, Baden und einer Wasserskianlage. Das Stadtzentrum von Winterberg mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten und Schulen ist in wenigen Autominuten erreichbar. Winterberg und seine Ortsteile sind ganzjährig für Feriengäste attraktiv. In den Wintermonaten ist die Region u.a. bekannt für ihr schönes Skigebiet und das Biathlonstadion, in den restlichen Jahreszeiten begeistern zahlreich Wander- und Radwege Gäste aus dem In- und Ausland. Entdecken Sie das Sauerland von der schönsten Seite beim: • Fahrradfahren auf den 37 Routen der Bike Arena Sauerland oder im Bike-Park • Nordic Walking • Golfen • Klettern • Reiten • Golfen • Gleitschirm fliegen • Tennis spielen • Angeln... • Skifahren • Snowboarden • Langlaufen ... Von Winterberg aus lässt sich durch diverse Bus- und Bahnlinien das weitere Sauerland, Willingen in Hessen, sowie Ruhrgebiet und Kassel schnell erreichen.

Property ID: 22126023 - 59955 Winterberg / Niedersfeld – Niedersfeld

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.12.2032. Endenergieverbrauch beträgt 98.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Property ID: 22126023 - 59955 Winterberg / Niedersfeld – Niedersfeld

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)