

Winterberg / Silbach

Historisches Einfamilienhaus mit großem Garten, Sauna und Garage

CODE DU BIEN: 25126023

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 175.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 117 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 770 m²

CODE DU BIEN: 25126023 - 59955 Winterberg / Silbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25126023 - 59955 Winterberg / Silbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25126023
Surface habitable	ca. 117 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1920
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	175.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 51 m²
Aménagement	Sauna, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25126023 - 59955 Winterberg / Silbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétique valable jusqu'au	11.09.2026
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	305.80 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1920

CODE DU BIEN: 25126023 - 59955 Winterberg / Silbach

La propriété



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

CODE DU BIEN: 25126023 - 59955 Winterberg / Silbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25126023 - 59955 Winterberg / Silbach

La propriété





VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25126023 - 59955 Winterberg / Silbach

La propriété



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

CODE DU BIEN: 25126023 - 59955 Winterberg / Silbach

Une première impression

Dieses gemütliche Einfamilienhaus aus dem Jahr 1920 überzeugt durch seinen klassischen Charme, eine durchdachte Raumaufteilung und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien oder Menschen, die Wert auf Raum und Erholung legen. Mit einer Wohnfläche von ca. 117 m² bietet das Haus zahlreiche Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Arbeits-, Gäste- oder Hobbyräume genutzt werden können. Im ausgebauten Dachgeschoss befinden sich auf ca. 51 m² Nutzfläche zusätzlich weitere Schlafräume. Die Fenster wurden im Jahr 1980 erneuert und sorgen in Kombination mit der soliden Bauweise für ein angenehmes Wohnklima. Ein besonderes Highlight ist der große Garten, der mit mehreren Sitzmöglichkeiten zum Verweilen und Entspannen im Freien einlädt. Ob gemütliches Frühstück auf der Terrasse oder ein Grillabend mit Freunden – hier finden sich viele liebevoll gestaltete Rückzugsorte. Für zusätzlichen Komfort sorgt ein separates Gartenhäuschen mit integrierter Sauna – eine private Wellness-Oase direkt vor der Tür. Zum Haus gehören außerdem eine Garage sowie zwei Außenstellplätze, sodass auch das Thema Parken komfortabel gelöst ist. Dieses Objekt bietet eine gelungene Kombination aus historischem Charakter, praktischen Ausstattungsmerkmalen und hohem Freizeitwert – ideal für alle, die ein Zuhause mit Atmosphäre suchen.

CODE DU BIEN: 25126023 - 59955 Winterberg / Silbach

Détails des commodités

- Sauna - Gartenhäuschen
- Garage
- Garten mit verschiedenen Sitzmöglichkeiten
- Einbauküche
- vollständig möbliert
- Staumöglichkeiten im Dachgeschoss
- voll unterkellert

CODE DU BIEN: 25126023 - 59955 Winterberg / Silbach

Tout sur l'emplacement

Silbach ist ein staatlich anerkannter Erholungsort und Ortsteil der Stadt Winterberg im Hochsauerlandkreis. Eingebettet in die reizvolle Landschaft des Naturparks Sauerland-Rothaargebirge, bietet Silbach eine ideale Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit. Als Bundesgolddorf wurde Silbach für seine besondere Dorfentwicklung, das gepflegte Ortsbild und die aktive Dorfgemeinschaft ausgezeichnet - ein echtes Qualitätsmerkmal für Lebensqualität und Zusammenhalt. Lokaltäten vor Ort laden zum Essen und Verweilen ein. Der Dorfladen in Silbach bietet neben einem Backshop auch ein umfangreiches Angebot für den täglichen Bedarf. Die Kernstadt Winterberg mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten, Gastronomie und touristischen Angeboten ist nur etwa 5 Kilometer entfernt und sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten erreichbar. In näherer Umgebung befinden sich viele Sport- und Unterhaltungsmöglichkeiten. Der Rothaarsteig ist schnell erreicht und das Skiliftkarussell Winterberg liegt nur 5 Kilometer entfernt.

CODE DU BIEN: 25126023 - 59955 Winterberg / Silbach

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.9.2026. Endenergiebedarf beträgt 305.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

CODE DU BIEN: 25126023 - 59955 Winterberg / Silbach

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Melanie Goeke & Thomas Bürmann

Hauptstraße 10 Winterberg
E-Mail: winterberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com