

Winterberg / Silbach

# Schiefer, Fachwerk, Lieblingsplatz: Raum für neue Geschichten

Número de propiedad: 25126033



PRECIO DE COMPRA: 139.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 135 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 473 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25126033 - 59955 Winterberg / Silbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25126033 - 59955 Winterberg / Silbach

## De un vistazo

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Número de propiedad  | 25126033          |
| Superficie habitable | ca. 135 m²        |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas |
| Habitaciones         | 7                 |
| Dormitorios          | 6                 |
| Baños                | 2                 |
| Año de construcción  | 1951              |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje        |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 139.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | para reformar                                                             |
| Método de construcción | Estructura de madera                                                      |
| Espacio utilizable     | ca. 67 m²                                                                 |
| Características        | Terraza, Cocina empotrada                                                 |

Número de propiedad: 25126033 - 59955 Winterberg / Silbach

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 22.07.2035          |
| Fuente de energía                   | Aceite              |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 381.80 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | H                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1951                   |

Número de propiedad: 25126033 - 59955 Winterberg / Silbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25126033 - 59955 Winterberg / Silbach

## La propiedad



**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 de propiedad: 25126033 - 59955 Winterberg / Silbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25126033 - 59955 Winterberg / Silbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25126033 - 59955 Winterberg / Silbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25126033 - 59955 Winterberg / Silbach

## La propiedad

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)



Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.

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)

Número de propiedad: 25126033 - 59955 Winterberg / Silbach

## Una primera impresión

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause am idyllischen Ortsrand von Silbach, nur wenige Minuten von Winterberg entfernt. Dieses charmante Einfamilienhaus wurde im Jahr 1951 auf einem ca. 473?m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut und bietet mit einer Wohnfläche von rund 135?m<sup>2</sup> vielseitige Möglichkeiten für individuelle Nutzung und Gestaltung.

Das Haus präsentiert sich mit insgesamt sieben gepflegten Zimmern, verteilt auf zwei Etagen. Die flexible Raumaufteilung ermöglicht es, bei Bedarf bis zu sechs Schlafzimmer einzurichten – ideal für Familien, Gäste oder für die Nutzung als Arbeits- oder Hobbyräume. Im Erdgeschoss steht Ihnen ein praktisches Duschbad zur Verfügung, während das Obergeschoss mit einem Wannenbad ausgestattet ist. Waschgelegenheiten in den einzelnen Schlafzimmern bieten zusätzlichen Komfort.

Das Wohnhaus wurde traditionell in Fachwerkbauweise errichtet und ist mit Schiefer verkleidet. Das massive Kellergeschoss bildet eine solide Basis und beherbergt neben den Kellerräumen eine integrierte Garage, die bequemes und wetterunabhängiges Parken ermöglicht. Zusätzlich überzeugt das Haus durch einen großzügigen Dachboden, der vielfältige Ausbau- oder Abstellmöglichkeiten bietet – ideal, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen oder individuellen Bedürfnissen gerecht zu werden.

Durch die bestehende Möblierung können Sie sofort einziehen und sich in Ruhe Ihren Modernisierungsideen widmen. Die Ausstattung ist einfach gehalten, was Ihnen die Chance bietet, Ihr eigenes Wohnkonzept konsequent umzusetzen. Besonders erwähnenswert ist die Dacheindeckung, die in den 1990er Jahren erneuert wurde.

Die ruhige Lage am Ortsrand schenkt Ihnen einen wunderbaren Ausblick über Silbach und lädt zu erholsamen Stunden im eigenen Garten ein. Gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe zu Winterberg mit seinen zahlreichen Freizeitmöglichkeiten und einer hervorragenden Infrastruktur.

Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten, die diese vielseitige Immobilie bietet! Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme – vielleicht ist dieses Haus schon bald Ihr neues Zuhause oder Ihr nächstes Herzensprojekt.

Número de propiedad: 25126033 - 59955 Winterberg / Silbach

## Todo sobre la ubicación

Das Haus befindet sich im charmanten Ortsteil Silbach, nur wenige Kilometer von der Kernstadt Winterberg entfernt. Silbach liegt eingebettet im Nordteil des Rothaargebirges auf einer Höhe von etwa 620 bis 660 Metern und ist umgeben von den bewaldeten Höhenzügen des Naturparks Sauerland-Rothaargebirge. Die Umgebung ist geprägt von einer reizvollen Mittelgebirgslandschaft mit sanften Tälern, klaren Bächen und majestätischen Bergen wie dem Silberberg, der Nordhelle und dem Hillekopf.

Silbach wird oft als das „grüne Dorf im Tal der Namenlosen“ bezeichnet und bietet eine besonders naturnahe und ruhige Wohnlage. Das Dorf zeichnet sich durch seine historische Bergfreiheit, gepflegte Fachwerkhäuser und eine freundliche Dorfgemeinschaft aus. Zahlreiche Wander- und Radwege führen direkt durch Silbach und laden dazu ein, die abwechslungsreiche Flora und Fauna der Region zu erkunden. Im Winter profitieren Bewohner von der Nähe zu den Wintersportangeboten in Winterberg und den umliegenden Skigebieten.

Im Ort selbst finden sich Restaurants und ein kleiner Lebensmittelladen, während das nahegelegene Winterberg mit einer Vielzahl von Geschäften, Cafés und Freizeiteinrichtungen aufwartet. Die ausgezeichnete Anbindung über die Landesstraße 740 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Ortschaften sowie der touristischen Highlights des Sauerlands.

Die Lage in Silbach vereint naturnahes Wohnen, Ruhe und Erholung mit den vielfältigen Freizeit- und Sportmöglichkeiten der Ferienregion Winterberg – ein idealer Ausgangspunkt für alle, die Lebensqualität und Naturverbundenheit schätzen.

Número de propiedad: 25126033 - 59955 Winterberg / Silbach

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 381.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1951.

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.

Número de propiedad: 25126033 - 59955 Winterberg / Silbach

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona 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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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