

Winterberg / Silbach – Silbach, Sauerland

Energieeffizientes Zweifamilienhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

CODICE OGGETTO: 25126027



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 239.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 169 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 573 m²

CODICE OGGETTO: 25126027 - 59955 Winterberg / Silbach – Silbach, Sauerland

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

CODICE OGGETTO: 25126027 - 59955 Winterberg / Silbach – Silbach, Sauerland

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25126027
Superficie netta	ca. 169 m²
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	01.12.2025
Vani	8
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1956
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	239.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2011
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 60 m²
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25126027 - 59955 Winterberg / Silbach – Silbach, Sauerland

Dati energetici

Riscaldamento	Pellet
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	13.07.2035
Fonte di alimentazione	Pellet

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	87.70 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1956

CODICE OGGETTO: 25126027 - 59955 Winterberg / Silbach – Silbach, Sauerland

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 25126027 - 59955 Winterberg / Silbach – Silbach, Sauerland

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25126027 - 59955 Winterberg / Silbach – Silbach, Sauerland

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25126027 - 59955 Winterberg / Silbach – Silbach, Sauerland

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25126027 - 59955 Winterberg / Silbach – Silbach, Sauerland

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

CODICE OGGETTO: 25126027 - 59955 Winterberg / Silbach – Silbach, Sauerland

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

CODICE OGGETTO: 25126027 - 59955 Winterberg / Silbach – Silbach, Sauerland

Una prima impressione

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von etwa 573 m² im idyllischen Ortsteil Silbach. Mit einer Wohnfläche von ca. 169 m² bietet die Immobilie ausreichend Platz für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Eigenheim und Vermietung.

Im Rahmen einer umfassenden Modernisierung im Jahr 2011 wurde das Haus auf den Standard eines KfW-Effizienzhauses 100 gebracht. Besonders hervorzuheben sind die dreifachverglasten Fenster und die hochwertige Dämmung der Außenwände, die gemeinsam mit der ebenfalls 2011 installierten Zentralheizung für eine hervorragende Energieeffizienz sorgen. Die Pelletheizung bietet nicht nur nachhaltige und klimafreundliche Wärme, sondern punktet zudem durch niedrige Betriebskosten und einen hohen Wirkungsgrad.

Das Haus verfügt über zwei separate Wohneinheiten: Im Erdgeschoss befindet sich eine vermietete Einliegerwohnung mit 3,5 Zimmern, die durch ihren praktischen Schnitt überzeugt. Die zugehörige Terrasse bietet den Mietern zusätzlichen Freiraum und Privatsphäre.

Im Obergeschoss erstreckt sich die zweite, besonders großzügige Wohneinheit. Der zentrale Wohnbereich mit Kaminofen lädt zu gemütlichen Stunden ein und bietet Zugang zu einem Balkon mit schönem Ausblick. Der Schlafbereich ist durch eine maßgefertigte Schrankwand mit integriertem Ankleidebereich geschickt abgetrennt. Die große Küche mit Essbereich bietet viel Platz für gemeinsame Mahlzeiten und geselliges Beisammensein. Das komfortable Badezimmer auf dieser Etage ist sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer separaten Dusche ausgestattet und sorgt so für modernen Wohnkomfort.

Der ausgebautе Dachboden, der als Nutzfläche gilt, bietet zwei weitere Schlafräume, eine Küche, einen Hobbyraum sowie ein Dusch-WC. Zusätzlicher Stauraum steht im Spitzboden zur Verfügung, der aktuell als Werkraum genutzt wird.

Das Haus ist voll unterkellert, was neben der Doppelgarage im Kellergeschoss weitere großzügige Lagermöglichkeiten und praktische Nutzflächen bietet.

Diese attraktive Immobilie in Winterberg-Silbach eignet sich ideal für Familien, die Wert auf großzügiges Wohnen, Energieeffizienz und flexible Nutzungskonzepte legen.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen und dem besonderen Charme dieses Hauses – wir freuen uns auf Ihre Anfrage und einen persönlichen Besichtigungstermin!

CODICE OGGETTO: 25126027 - 59955 Winterberg / Silbach – Silbach, Sauerland

Dettagli dei servizi

- KfW-Effizienzhaus 100
- Dreifachverglaste Fenster (2011)
- Hochwertige Fassadendämmung
- Umweltfreundliche Pelletheizung (2011)
- Zwei Wohneinheiten
- Einbauküche
- Dachboden und Spitzboden mit weiterer Nutzfläche
- Balkon im 1. Obergeschoss
- Terrasse im Erdgeschoss
- Doppelgarage

CODICE OGGETTO: 25126027 - 59955 Winterberg / Silbach – Silbach, Sauerland

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25126027 - 59955 Winterberg / Silbach – Silbach, Sauerland

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 87.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.

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 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.

CODICE OGGETTO: 25126027 - 59955 Winterberg / Silbach – Silbach, Sauerland

Partner di contatto

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

Melanie Goeke & Thomas Bürmann

Hauptstraße 10, 59955 Winterberg

Tel.: +49 2981 - 92 97 26 0

E-Mail: winterberg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com