Winterberg

Architektur mit Weitblick. Wohnen mit Anspruch.

Objektnummer: 26126013



KAUFPREIS: 975.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 202.39 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1179 m²

Objektnummer: 26126013 - 59955 Winterberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26126013 - 59955 Winterberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26126013
Wohnfläche	ca. 202.39 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	4
Baujahr	2021
Stellplatz	3 x Garage

Kaufpreis	975.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 2,97 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 70 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26126013 - 59955 Winterberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	20.06.2032
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	26.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2019

Objektnummer: 26126013 - 59955 Winterberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26126013 - 59955 Winterberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26126013 - 59955 Winterberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26126013 - 59955 Winterberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26126013 - 59955 Winterberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26126013 - 59955 Winterberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26126013 - 59955 Winterberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26126013 - 59955 Winterberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26126013 - 59955 Winterberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26126013 - 59955 Winterberg

Ein erster Eindruck

Ein weiter Blick über die Landschaft bis zum Hillebachsee, lichtdurchflutete Räume und eine Architektur, die Offenheit und Geborgenheit miteinander verbindet: Die Villa Nova ist ein Zuhause, in dem sich modernes Wohnen und die Nähe zur Natur auf besondere Weise ergänzen.

Das im Jahr 2021 in enger Zusammenarbeit mit der Architektin Frau Köster-Saure geplante Einfamilienhaus bietet rund 202 m² Wohnfläche, eine hochwertige Ausstattung und ein durchdachtes Raumkonzept. Dabei überzeugen nicht nur die großzügige Gestaltung und die sorgfältig ausgewählten Materialien, sondern auch die energetischen Eigenschaften: Eine moderne Wärmepumpe, Fußbodenheizung und die hervorragende Energieeffizienzklasse A+ stehen für zeitgemäßen Wohnkomfort.

Bereits die Außenansicht verrät die Liebe zur Architektur. Warme Holzelemente und die Natursteinverkleidung im Hanggeschoss bilden einen reizvollen Kontrast und verleihen dem Haus seinen charakteristischen Ausdruck. Die Hanglage wurde geschickt in die Planung einbezogen und ermöglicht eine besondere Verbindung zwischen den Wohnräumen und der umgebenden Landschaft.

Im Eingangsbereich zeigt sich, wie angenehm sich stilvolles Wohnen und praktische Lösungen miteinander verbinden lassen. Hier befinden sich ein Gästezimmer, ein Duschbad mit integrierter Sauna sowie ein Hauswirtschaftsraum mit direktem Zugang zur beheizbaren Einzelgarage. Eine weitere Doppelgarage und zusätzliche Stellplätze bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge, Fahrräder und alles, was zu einem aktiven Leben im Sauerland dazugehört.

Über die Treppe gelangen Sie in den Mittelpunkt des Hauses: den offenen Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Die beeindruckende Raumhöhe, die darüberliegende Galerie und die über zwei Ebenen reichende Fensterfront lassen einen lichtdurchfluteten Wohnraum entstehen, der Großzügigkeit ausstrahlt und zugleich eine angenehme Wohnatmosphäre vermittelt. Der Blick schweift hinaus in die Landschaft und macht die besondere Lage des Hauses auch im Inneren erlebbar.

An kühleren Tagen sorgt der elegant integrierte Gaskamin für Gemütlichkeit. Dank seines eigenen Gasanschlusses lässt sich das Kaminfeuer komfortabel und unkompliziert genießen – ohne Holzvorrat, Asche oder aufwendiges Anheizen. Die Fußbodenheizung schafft zusätzliche Behaglichkeit, während elektrische Jalousien, Sonnenschutzelemente und ein Deckenventilator den Wohnkomfort ergänzen.

Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in den offenen Wohnbereich ein. Mit ihrer zeitgemäßen Gestaltung bildet sie einen schönen Rahmen für gemeinsames

Kochen und gesellige Abende. Sie ist bereits im Kaufpreis enthalten und macht den Einzug noch unkomplizierter.

Ein weiterer Höhepunkt sind die großzügigen Außenflächen. Vom Wohnbereich aus öffnen sich Balkon und Terrasse, die dank ihrer Südwestausrichtung viele sonnige Stunden bis in den Abend ermöglichen. Ob beim Frühstück an der frischen Luft, einem entspannten Nachmittag oder einem Glas Wein zum Sonnenuntergang – der Blick über die Landschaft bis zum Hillebachsee begleitet Sie dabei. Besonders wertvoll: Die Aussicht ist dauerhaft unverbaubar und bewahrt damit die Offenheit und Weite, die diesen Standort auszeichnen.

Auf der Wohnebene befinden sich außerdem ein geräumiges Badezimmer, ein separates Gäste-WC und ein weiteres Schlafzimmer. Im oberen Geschoss ergänzen die offene Galerie, zwei weitere Schlafzimmer und ein zusätzliches Badezimmer das Raumangebot. Die Aufteilung schafft Platz für Familie und Gäste, ebenso wie für ein ruhiges Arbeitszimmer oder individuelle Rückzugsbereiche.

Auch der Garten auf der Rückseite des Hauses fügt sich in das entspannte Wohnkonzept ein. Pflegeleicht gestaltet, angenehm ruhig und mit freiem Blick ins Grüne bietet er einen geschützten Platz zum Durchatmen. Statt aufwendiger Gartenarbeit bleibt mehr Zeit, die Umgebung und das eigene Zuhause zu genießen.

Die Lage macht die Villa Nova schließlich zu einem reizvollen Lebensmittelpunkt für Menschen, die Natur und Bewegung schätzen, ohne auf die Annehmlichkeiten einer gut erreichbaren Stadt verzichten zu wollen. Die nahegelegene Hochheide lädt zu Wanderungen durch eine der charakteristischen Landschaften des Hochsauerlandes ein. Am Hillebachsee finden sich vielfältige Möglichkeiten für Erholung und Freizeitaktivitäten, während Winterberg mit seinen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und seinem ganzjährigen Sport- und Freizeitangebot ebenfalls gut erreichbar ist.

Hier beginnt die Erholung nicht erst im Urlaub, sondern direkt vor der eigenen Haustür.

Die Villa Nova verbindet die gestalterische Qualität eines Architektenhauses mit der Behaglichkeit eines echten Zuhauses. Moderne Haustechnik, großzügige Räume, eine hochwertige Ausstattung und der dauerhaft freie Blick in die Landschaft schaffen einen Ort, an dem man gerne ankommt – und bleiben möchte.

Objektnummer: 26126013 - 59955 Winterberg

Ausstattung und Details

- Individuell geplantes Architektenhaus
- Hochwertige Fassadengestaltung mit Holzelementen und Natursteinverkleidung
- Garten mit freier, unverbaubarer Aussicht
- Ruhige Wohnlage in naturnaher Umgebung
- Großzügiger Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit offenem Galeriekonzept
- Raumhöhe über zwei Ebenen mit beeindruckender Fensterfront
- Elektrische Jalousien / Sonnenschutzelemente
- Exklusiver Gas-Kaminofen
- Deckenventilator im Wohnbereich
- Großzügiger Balkon mit Blick auf den Hillebachsee
- Sonnige Terrasse oberhalb der separaten Doppelgarage
- Infrarotsauna
- Vier Schlafzimmer
- Drei Badezimmer sowie ein zusätzliches Gäste-WC
- Hochwertiger Vinylboden in moderner Parkettoptik
- Fußbodenheizung mit Kühlfunktion
- Energieeffiziente Wärmepumpentechnik
- Dreifach verglaste Fenster
- Beheizbare Einzelgarage mit Fußbodenheizung
- Glasfaseranschluss in Kürze

Objektnummer: 26126013 - 59955 Winterberg

Alles zum Standort

Ob Frühling, Sommer, Herbst oder Winter - der staatlich anerkannte Luftkurort Niedersfeld erfrischt von Kopf bis Fuß. Er lässt Sie den Alltag vergessen und entführt Sie in die reizvolle Mittelgebirgslandschaft des Rothaargebirges. Schöpfen Sie neue Kraft. Wandern, kuren, Sport treiben, entspannen und genießen Sie die Natur und eine Gastfreundschaft, die von Herzen kommt. Dabei lädt insbesondere die nahegelegene Hochheide zu ausgedehnten Wanderungen und Naturerlebnissen ein.

In wenigen Gehminuten erreichen Sie den Hillebachsee mit Sportangeboten wie Inlineskaten, Baden und einer Wasserskianlage. Eine gute Nahversorgung mit Bäcker, Metzger, einer Obst- und Gemüsescheune, einem Zahnarzt sowie einem Lebensmitteldiscounter ist im Ort vorhanden. Das Zentrum von Winterberg mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten und Schulen ist in wenigen Autominuten erreichbar. Winterberg und seine Ortsteile sind das ganze Jahr über für Urlauber attraktiv. In den Wintermonaten ist die Region unter anderem für ihr schönes Skigebiet und das Biathlonstadion bekannt, in den übrigen Jahreszeiten locken zahlreiche Wander- und Radwege Gäste aus dem In- und Ausland an.

Entdecken Sie das Sauerland von seiner schönsten Seite:

- Fahrradfahren auf den 37 Routen der Bike Arena Sauerland oder im Bike-Park
- Nordic Walking
- Golfen
- Klettern
- Wandern
- Golfen
- Gleitschirmfliegen
- Tennis spielen
- Angeln
- Skifahren
- Snowboarden
- Skilanglauf
- Wasserski
- Schwimmen

Von Winterberg aus lässt sich durch diverse Bus- und Bahnlinien das weitere Sauerland, Willingen in Hessen, sowie Ruhrgebiet und Kassel schnell erreichen.

Objektnummer: 26126013 - 59955 Winterberg

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26126013 - 59955 Winterberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Melanie Goeke & Thomas Bürmann

Hauptstraße 10, 59955 Winterberg
Tel.: +49 2981 - 92 97 26 0
E-Mail: winterberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com