Bad Berleburg / Girkhausen – Girkhausen

# Seltene Gelegenheit mit Weitblick!

*Objektnummer: 26126025*




KAUFPREIS: 97.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 98 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 920 m²

Objektnummer: 26126025 - 57319 Bad Berleburg / Girkhausen – Girkhausen


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

Objektnummer: 26126025 - 57319 Bad Berleburg / Girkhausen – Girkhausen

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26126025 |
| Wohnfläche | ca. 98 m² |
| Dachform | Pultdach |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1972 |
| Stellplatz | 1 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 97.000 EUR |
| Haustyp | Ferienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2006 |
| Zustand der Immobilie | renovierungsbedürftig |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Balkon |

Objektnummer: 26126025 - 57319 Bad Berleburg / Girkhausen – Girkhausen

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Flüssiggas |
| Energieausweis gültig bis | 23.03.2035 |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 269.9 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | H |
| Baujahr laut Energieausweis | 1972 |

Objektnummer: 26126025 - 57319 Bad Berleburg / Girkhausen – Girkhausen

# Die Immobilie






Objektnummer: 26126025 - 57319 Bad Berleburg / Girkhausen – Girkhausen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26126025 - 57319 Bad Berleburg / Girkhausen – Girkhausen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26126025 - 57319 Bad Berleburg / Girkhausen – Girkhausen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26126025 - 57319 Bad Berleburg / Girkhausen – Girkhausen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26126025 - 57319 Bad Berleburg / Girkhausen – Girkhausen

# Ein erster Eindruck

**Eine seltene Gelegenheit für alle, die Potenzial erkennen und eigene Wohnideen verwirklichen möchten!**

In ruhiger Lage eines beliebten Wochenend- und Feriengebiets erwartet Sie dieses freistehende Haus aus dem Jahr 1971. Auf einem Grundstück von ca. 920 m² bietet die Immobilie mit rund 98 m² Wohnfläche viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Besonders reizvoll sind die naturnahe Umgebung und der unverbaubare Ausblick.

Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, eine Küche und ein Badezimmer. Die Raumaufteilung bietet verschiedene Nutzungsmöglichkeiten und lässt sich mit entsprechenden Renovierungsmaßnahmen an persönliche Bedürfnisse anpassen.

Eine Besonderheit sind die separaten Zugänge zu den beiden Geschossen. Während sich der Haupteingang im unteren Geschoss befindet, ist auch das obere Geschoss über einen eigenen Eingang erreichbar. Hier lädt eine von Grün umgebene Terrassenfläche dazu ein, die Ruhe und die natürliche Umgebung zu genießen.

In den Jahren 2006 und 2007 wurden bereits das Dach, die Fenster sowie die Haustüren erneuert. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung. Die Immobilie steht seit längerer Zeit leer und befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Für Käufer mit handwerklichem Geschick oder Freude an der individuellen Gestaltung eröffnet sich hier die Möglichkeit, ein Haus ganz nach den eigenen Vorstellungen zu schaffen.

Ein besonderes Highlight ist das großzügige Grundstück mit seinem unverbaubaren Ausblick. Ob als Rückzugsort vom Alltag, grünes Gartenparadies oder gemütliches Feriendomizil – hier lassen sich unterschiedlichste Ideen verwirklichen.

**Nutzen Sie diese Gelegenheit!** Das Haus ist bereits freigestellt und kann kurzfristig übernommen werden. Wer eine Immobilie mit Charakter, einem großzügigen Grundstück und Entwicklungspotenzial sucht, sollte sich dieses Angebot genauer ansehen.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die Möglichkeiten, die diese Immobilie bietet.

Objektnummer: 26126025 - 57319 Bad Berleburg / Girkhausen – Girkhausen

# Alles zum Standort

In landschaftlich reizvoller Lage, 12 km von der Kernstadt Bad Berleburg entfernt, liegt der 800-Seelen-Ort Girkhausen (500-780 m ü. NN). Mitten im Naturpark Sauerland-Rothaargebirge im Odeborntal gelegen, bietet Girkhausen einen direkten Anschluss an den Weg der Sinne, den Premiumwanderweg Rothaarsteig.

Girkhausen besticht durch seine schönen Fachwerkhäuser und hat bereits mehrfach Silbermedaillen beim Landeswettbewerb der Dörfer gewonnen. Mitten im Ort steht die ehemalige Wallfahrtskirche aus dem 13. Jahrhundert und ganz in der Nähe das Museum "Drehkoite", eine alte Drechslerwerkstatt. In diesem lebendigen Handwerks- und Heimatmuseum kann der interessierte Besucher erleben, wie seit rund 500 Jahren Holzschalen gedrechselt und Holzlöffel geschnitzt werden. In der Drechselschule kann man selbst aktiv werden und seiner Kreativität und seinem handwerklichen Geschick freien Lauf lassen.

Die Ferienwelt Winterberg mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten und Schulen ist in wenigen Autominuten erreichbar.

Entdecken Sie die Region von ihrer schönsten Seite beim:

- Radfahren
- Nordic Walking
- Golfen
- Klettern
- Reiten
- Golfen
- Gleitschirmfliegen
- Tennis spielen
- Angeln
- Skifahren
- Snowboarden
- Skilanglaufen

Objektnummer: 26126025 - 57319 Bad Berleburg / Girkhausen – Girkhausen

# 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: 26126025 - 57319 Bad Berleburg / Girkhausen – Girkhausen

# 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