

Bad Berleburg

# Modernisiertes Chalet mit Bergpanorama & großer Terrasse

Property ID: 24126026



PURCHASE PRICE: 285.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 100 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 800 m<sup>2</sup>

Property ID: 24126026 - 57319 Bad Berleburg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24126026 - 57319 Bad Berleburg

## At a glance

|                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| Property ID          | 24126026              |
| Living Space         | ca. 100 m²            |
| Roof Type            | Gabled roof           |
| Rooms                | 4                     |
| Bedrooms             | 3                     |
| Bathrooms            | 2                     |
| Year of construction | 1970                  |
| Type of parking      | 1 x Garage, 2 x Other |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 285.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Renovated                                                                 |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Equipment             | Terrace, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony        |

Property ID: 24126026 - 57319 Bad Berleburg

## Energy Data

|                    |                                                                             |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Type of heating    | Central heating                                                             |
| Power Source       | Gas                                                                         |
| Energy information | At the time of preparing the document, no energy certificate was available. |

Property ID: 24126026 - 57319 Bad Berleburg

## The property





Property ID: 24126026 - 57319 Bad Berleburg

## The property



Property ID: 24126026 - 57319 Bad Berleburg

## The property





Property ID: 24126026 - 57319 Bad Berleburg

## The property

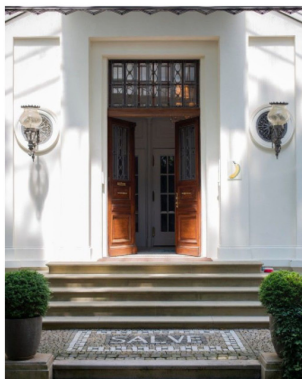




Property ID: 24126026 - 57319 Bad Berleburg

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie  
einen Besichtigungstermin mit:

Svenja Schauerte | ☎ 02981 - 92 97 26 0

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

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 24126026 - 57319 Bad Berleburg

## A first impression

Ihr neues Feriendomizil! Zum Verkauf steht ein modernisiertes Chalet, mit ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche, auf einem Grundstück von ca. 800 m<sup>2</sup>. Die Immobilie wurde 1970 erbaut und präsentiert sich nach umfangreichen Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen in einem super Zustand. Die Raumaufteilung des Hauses ist durchdacht und bietet im oberen Bereich, eine offene Wohnküche, ein Duschbad und zwei Schlafzimmer. Im unteren Bereich finden Sie ein Schlafzimmer, ein Duschbad, den Heizungsraum und einen großen lichtdurchfluteten Wohnbereich. Der dort stilvoll eingebaute Kamin wird Ihnen viele gemütliche Stunden bereiten. Zudem gelangen Sie von dem Wohnbereich, über ein großes Schiebeelement - direkt auf die Terrasse. Im Jahr 2023 wurden im Außenbereich an der Hangseite eine Isolierung, eine Drainage sowie eine Pflasterung der Terrasse vorgenommen. Des Weiteren wurde das Dach neu isoliert und eingedeckt. Eine Garage und die lange Zufahrt bieten genügend Parkmöglichkeiten für Ihre Fahrzeuge. Zudem wurde in der Garage eine Wallbox für Elektrofahrzeuge installiert. Der Außenbereich besticht durch seine Größe und die Möglichkeit, den Garten noch nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Das Grundstück hat eine schöne Größe, um beispielsweise einen eigenen Gemüsegarten anzulegen oder Spielgeräte für die Kinder aufzustellen. Die blickgeschützte Terrasse erweitert den Wohnbereich in die Natur und ist ideal für gemeinsame Mahlzeiten im Freien oder gemütliche Abende mit Freunden und Familie. Das Haus eignet sich also wunderbar für Paare, Familien oder auch für Kapitalanleger - da eine Ferienvermietung möglich wäre. Die Erstellung des Energieausweises ist beauftragt. Sobald dieser vorliegt, werden wir die Daten nachreichen.

Property ID: 24126026 - 57319 Bad Berleburg

## Details of amenities

- Kaminofen
- Garage mit integrierter Wallbox
- zwei Duschbäder
- Einbauküche mit Markengeräten
- drei Schlafzimmer
- Kellerraum
- große Terrasse
- stilvolle Möblierung



Property ID: 24126026 - 57319 Bad Berleburg

## All about the location

Mitten im Naturpark Sauerland-Rothaargebirge im Odeborntal gelegen, bietet Girkhausen einen direkten Anschluss an den Weg der Sinne, den Premiumwanderweg Rothaarsteig. Das nicht weit entfernte Winterberg, von wo aus eine verschiedene Freizeitaktivitäten und tolle Restaurants zur Verfügung stehen, bietet außerdem in der Schneesaison 34 abwechslungsreiche, schneesichere Pisten, 26 Lifte und trendige Skihütten zum Genießen und Feiern. 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. Ganz in der Nähe befindet sich das Museum "Drehkoite", eine alte Drechslerwerkstatt. In diesem lebendigen Handwerks- und Heimatmuseum kann der interessierte Besucher erleben, wie seit rund 500 Jahren Holzschüsseln gedrechselt und Holzlöffel geschnitzt werden. In der Drechselschule kann man selbst aktiv werden und seiner Kreativität und seinem handwerklichen Geschick freien Lauf lassen. Entdecken Sie die Region von ihrer schönsten Seite beim:

- Radfahren auf den Routen der Bike Arena oder im Bike-Park
- Nordic Walking
- Klettern
- Reiten
- Golfen
- Gleitschirmfliegen
- Tennis spielen
- Angeln
- Skifahren
- Snowboarden
- Skilanglauf

Property ID: 24126026 - 57319 Bad Berleburg

## Other information

**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.

Property ID: 24126026 - 57319 Bad Berleburg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Melanie Goeke & Thomas Bürmann

---

Hauptstraße 10 Winterberg  
E-Mail: [winterberg@von-poll.com](mailto:winterberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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