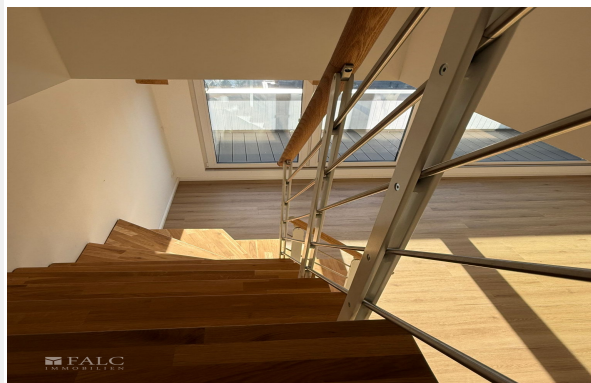




WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-JeGa-80487

## *Exklusive MaisonetteDachgeschosswohnung in bester Lage von Winterberg*

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**525.000,00 €**  
**3,57 inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

<b>Wohnfläche</b>	<b>132,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>50,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>704,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>180,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>6,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Zustand</b>	<b>ERSTBEZUG</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Laminat</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

## **Energieausweis**

<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>
-------------------	--------------------

## **Objektbeschreibung**

### **Lage**

*Die Wohnung liegt in Winterberg in einem gewachsenen Umfeld, das den Alltag angenehm unkompliziert macht und gleichzeitig viel Freizeitqualität bietet. Gerade für Familien ist die Kombination aus kurzen Wegen, guter Erreichbarkeit und vielseitigen Angeboten in der Umgebung ein klarer Pluspunkt.*

### **Alltag und Versorgung**

*Einkäufe lassen sich bequem erledigen: Ein Lidl ist in ca. 1,5 km erreichbar, REWE und das EDEKA Center liegen jeweils in ca. 1,7 km Entfernung. Eine dm Drogerie befindet sich in ca. 1,7 km. Auch an praktische Dinge ist gedacht, eine Postfiliale liegt in ca. 1,6 km.*

### **Kinder und Bildung**

*Für die Kleinsten ist ein Kindergarten in ca. 1 km Entfernung gut erreichbar. Schulisch ist die Lage ebenfalls attraktiv: Das Geschwister Scholl Gymnasium liegt in ca. 1 km, die Verbundschule in ca.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

*1,8 km und die Grundschule in ca. 2 km. Für Bewegung und Spiel gibt es mehrere Spielplätze in der Nähe, darunter Kappis Spielplatz in ca. 600 m.*

#### **Freizeit und Natur**

*Der Kurpark ist in ca. 2 km erreichbar und bietet Raum für Spaziergänge und kleine Auszeiten. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zu den Winterberger Wintersportangeboten: Skigebiete und Lifte sind schnell erreichbar.*

*Ein besonderes Highlight ist die Freizeitlage am Erlebnisberg Kappe: Wintersportfans sind sehr nah an den Skigebieten und Liften, sodass spontane Skitage ohne lange Anfahrten möglich sind. Zudem schauen Sie direkt von Ihrem Balkon auf die durch hochrangige Wettbewerbe und Spaßveranstaltungen wie die Wok-WM weit überregional bekannte Bobbahn "VeltinsEis-Arena" - ein echter Hingucker für Besucher und Sportbegeisterte.*

#### **Anbindung und Mobilität**

*Die nächste Bushaltestelle Poppenberg liegt in ca. 400 m, weitere Haltestellen wie Bürgerhaus und Veltins Eis Arena sind in ca. 600 m erreichbar. Auch die Talstation Kappe liegt in ca. 400 m, weitere Stationen wie Bergstation Astenstraße und Bergstation Kappe in ca. 600 m Entfernung.*

#### **Strukturdaten zur Einordnung**

*Das direkte Umfeld ist eher ruhig und überschaubar. Die Eigentümerquote liegt bei ca. 44 Prozent, der Leerstand bei ca. 3,5 Prozent. Das durchschnittliche Alter beträgt ca. 46 Jahre, die durchschnittliche Haushaltsgröße ca. 1,9 Personen.*

*Die Immobilie befindet sich in attraktiver und naturnaher Lage von Winterberg – einem der bekanntesten Freizeit- und Erholungsorte des Sauerlands. Die Umgebung überzeugt durch eine gelungene Kombination aus Ruhe, landschaftlicher Schönheit und einem außergewöhnlich vielseitigen Freizeitangebot, das ganzjährig genutzt werden kann.*

*Nur wenige Minuten entfernt liegt das bekannte Skiliftkarussell Winterberg, eines der größten Wintersportgebiete der Region. Zahlreiche Abfahrten, moderne Liftanlagen sowie weitläufige Langlaufloipen, Rodelmöglichkeiten und Winterwanderwege bieten ideale Bedingungen für Wintersportbegeisterte aller Erfahrungsstufen.*

*Auch in den Sommermonaten bietet die Lage einen hohen Freizeitwert: Der Erlebnisberg Kappe mit Bikepark, Sommerrodelbahn, Kletterwald und Panoramawegen ist schnell erreichbar und ein beliebtes Ziel für Familien und Sportbegeisterte. Ergänzt wird das Angebot durch ein hervorragend ausgebautes Netz an Wander- und Radwegen, zahlreiche Mountainbike-Strecken, Freizeitseen sowie vielfältige Gastronomie- und Erholungsmöglichkeiten.*

*Damit verbindet die Lage am Buchenweg naturnahes Wohnen mit einem ganzjährig*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

*außergewöhnlich hohen Freizeit- und Erholungswert – sowohl für Eigennutzer als auch für Feriengäste.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## **Objektbeschreibung**

*Diese Maisonettewohnung bietet mit 132 m<sup>2</sup> Wohnfläche und insgesamt sechs Zimmern ein großzügiges Zuhause mit klarer Raumaufteilung und zeitgemäßer Anmutung. Zur Ausstattung gehören zwei Dachterrassen sowie drei Badezimmer, was den Alltag spürbar erleichtert und Besuch angenehm integriert. In den Innenräumen prägen helle Wandflächen und ein durchgängiger, warm wirkender Bodenbelag das Gesamtbild, während moderne Sanitärelemente den gepflegten Eindruck unterstreichen. Insgesamt entsteht eine Wohnatmosphäre, die viel Platz für gemeinsames Leben und zugleich Rückzugsmöglichkeiten bietet.*

*Auf Wohnungseingangsebene besteht ein Flur, der die Räume übersichtlich erschließt und damit auch im Familienalltag für Ordnung sorgt. Von hier aus erreichen Sie neben dem Gäste WC auch einen Hauswirtschaftsraum, der mit Anschlüssen für die tägliche Organisation wie Waschen und Lagern ausgestattet ist. Zwei Kinderzimmer liegen auf dieser Ebene und lassen sich flexibel als Schlaf-, Spiel- oder Lernbereich nutzen, ergänzt durch ein Elternzimmer, das als ruhiger Rückzugsort dient. Drei Bäder sind ebenfalls vorhanden, sodass sich Morgenroutinen gut entzerren lassen und mehrere Personen parallel Platz finden.*

*Im ersten Obergeschoss öffnet sich der Wohn und Essbereich mit integrierter Küche zu einem großzügigen Mittelpunkt der Wohnung. Große Fensterflächen bringen viel Tageslicht in den Raum und schaffen eine angenehme Weite - positiv sowohl für gemeinsame Mahlzeiten als auch für entspannte Abende. Von hier aus gelangen Sie auf eine der beiden Dachterrassen, die den Wohnraum nach außen erweitern und sich als geschützter Platz für frische Luft und kleine Pausen im Alltag anbieten. Die Küche kann als offene Küche mit einer direkten Anbindung an den Wohnraum gestaltet werden, wodurch die Weitläufigkeit der Wohnung zusätzlich zum Ausdruck gebracht wird.*

*Die grosszügig ausgebaute Maisonetteebene verfügt über 2 Zimmer mit einem separatem Duschbad wodurch auf diese Weise zusätzliche Nutzfläche für Hobbys, saisonale Dinge oder einfach mehr Stauraum entsteht. Das WC mit Dusche rundet die Nutzung des Dachgeschosses praktisch ab. Überwiegend neue Dachfenster sorgen für Tageslicht und unterstützen eine freundliche Raumwirkung, ohne den Charakter als funktionale Zusatzfläche zu verlieren. Damit entsteht ein Plus an Platz, das gerade bei wachsenden Bedürfnissen im Familienleben wertvoll sein kann.*

*Insgesamt verbindet diese Maisonettewohnung ein durchdachtes Raumkonzept mit alltagstauglichen Details wie Gäste WC, Hauswirtschaftsraum und Außenfläche und bietet damit ein stimmiges Zuhause, das gemeinsames Wohnen und individuelle Rückzugsorte unter einem Dach vereint.*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Ausstattung**

- **Maisonette Wohnung mit ca. 132 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 6 Zimmern**
- **Zwei Dachterrassen**
- **Großzügiger Wohn und Essbereich**
- **Offene Küche mit vorgesehenen Anschlüssen**
- **Drei Bäder**
- **Bad mit bodengleicher Dusche und Glasabtrennung**
- **Bad mit Eckbadewanne**
- **Wandhängende WCs mit Unterputz Spülkästen**
- **Handtuchheizkörper im Bad**
- **Großformatige Wandfliesen in hell**
- **Holzoptik Fliesen im Duschbereich**
- **Bodenbeläge überwiegend in Holzoptik**
- **Separater Hauswirtschaftsraum**
- **Abstellräume**
- **Neue Holzterrasse innerhalb der Wohnung**
- **Sichtbare Deckenbalken im Wohnbereich**
- **Große Fensterflächen und Terrassentüren zu den Dachterrassen**
- **Dachflächenfenster**
- **Überwiegend neue Dachfenster**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

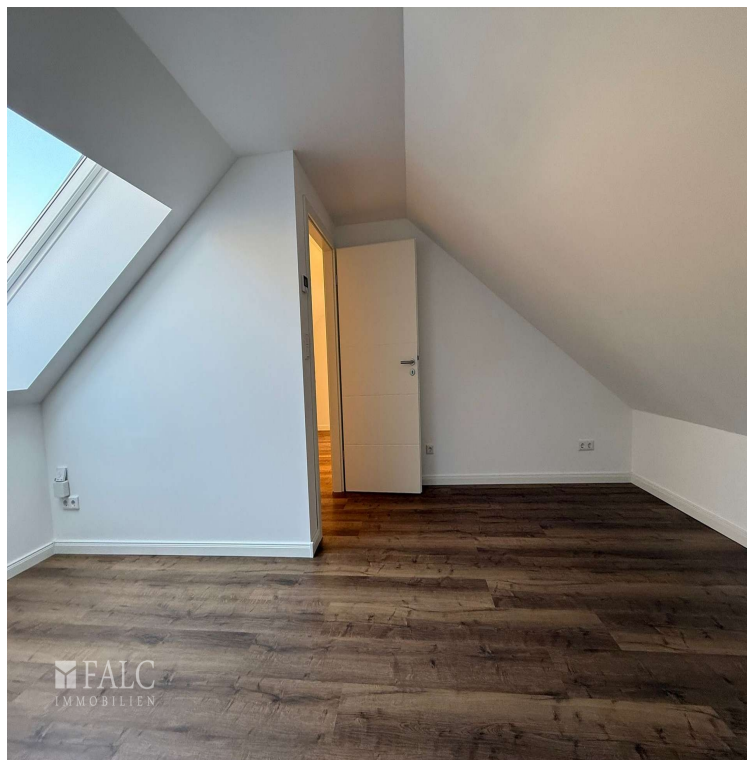
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



FALC  
IMMOBILIEN

FALC  
IMMOBILIEN

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



ANSICHT VON WESTEN

Maßstab 1:100

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

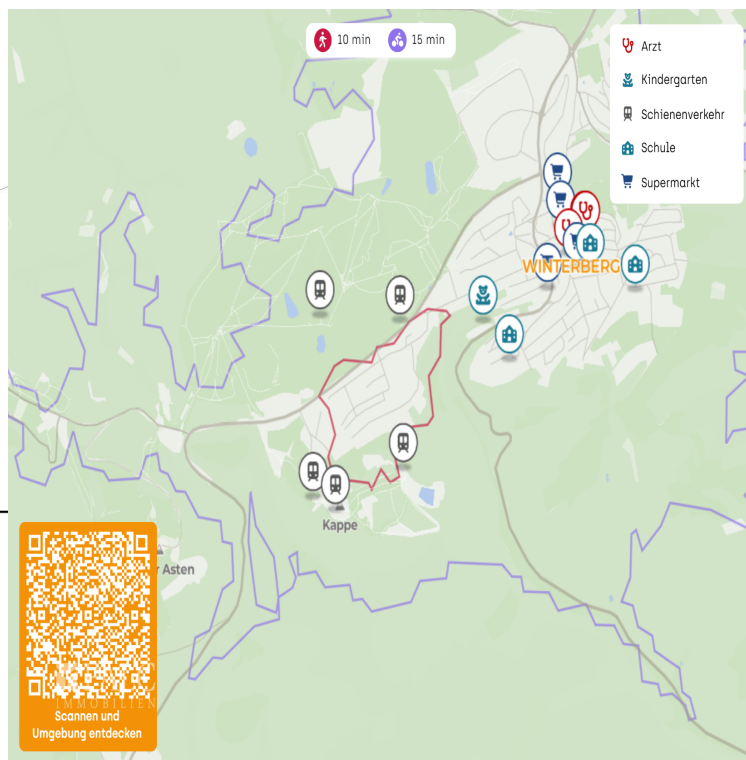
Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



ANSICHT VON OSTEN

Maßstab 1:100



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

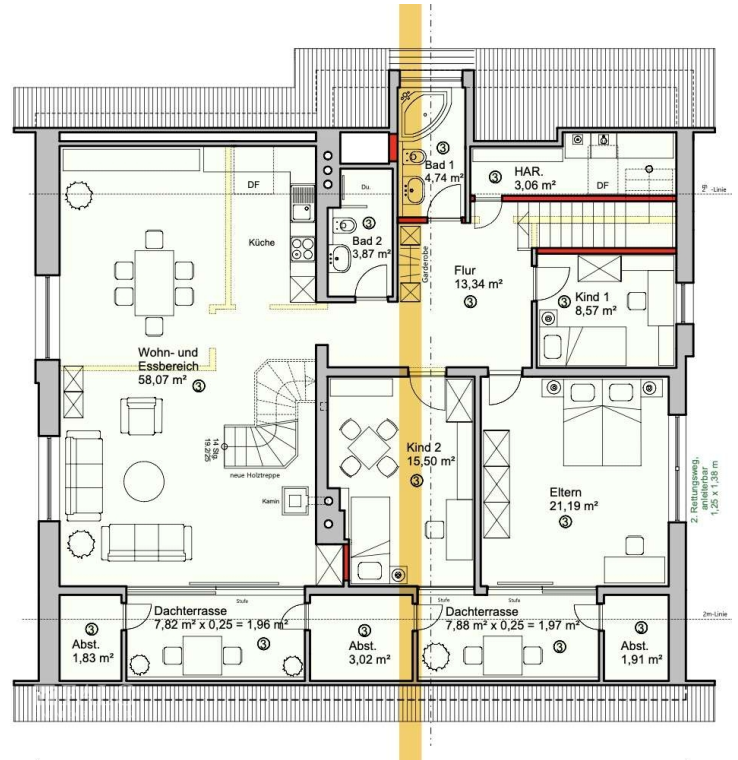
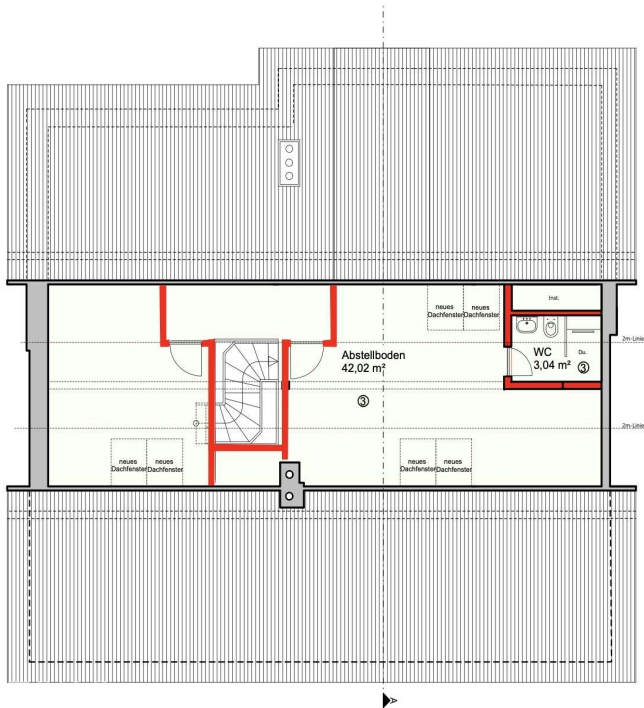
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



ANSICHT VON SÜDEN

Maßstab 1:100



ANSICHT VON NORDEN

Maßstab 1:100

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)