

Schmallenberg

Stilvolles Stadthaus mit unverbaubarer Aussicht und luxuriöser Ausstattung

Objektnummer: 23126037



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 670.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 434 m² • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 1.268 m²

Objektnummer: 23126037 - 57392 Schmallenberg

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

Objektnummer: 23126037 - 57392 Schmallenberg

Auf einen Blick

Objektnummer	23126037	Kaufpreis	670.000 EUR
Wohnfläche	ca. 434 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	gepflegt
Zimmer	11	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	6	Nutzfläche	ca. 0 m ²
Badezimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1946		
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 23126037 - 57392 Schmallenberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	180.80 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	27.12.2033	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23126037 - 57392 Schmallenberg

Die Immobilie



www.von-poll.com



Objektnummer: 23126037 - 57392 Schmallenberg

Die Immobilie



Objektnummer: 23126037 - 57392 Schmalleberg

Die Immobilie



Objektnummer: 23126037 - 57392 Schmallenberg

Die Immobilie



Objektnummer: 23126037 - 57392 Schmalleberg

Die Immobilie



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

Objektnummer: 23126037 - 57392 Schmallenberg

Die Immobilie



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



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 23126037 - 57392 Schmallenberg

Ein erster Eindruck

Dieses stilvolle Wohnhaus befindet sich in zentraler Innenstadtlage von Schmallenberg und bietet einen unverbaubaren Blick in die Umgebung. Mit einer Wohnfläche von ca. 434 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 1268 m² bietet das Haus ausreichend Platz und ein einzigartiges Wohnerlebnis. Das Haus besticht durch eine hochwertige Ausstattung und eine durchdachte und großzügige Raumaufteilung. Das Kaminzimmer und die Bibliothek sorgen für eine gemütliche Atmosphäre, während die Einbauküche mit Markengeräten zum Kochen einlädt. Das moderne Bad beeindruckt mit Sauna, Whirlpool und Wintergarten, in dem man die Seele baumeln lassen kann. Ein Ort der Entspannung und Erholung mit herrlichem Panoramablick. Das Anwesen punktet auch mit einem großen Garten, der zum Verweilen einlädt. Hier befindet sich auch der Außenpool, der an heißen Sommertagen für Abkühlung sorgt. Der Barbereich im Gartengeschoss mit offenem Kamin lädt zum gemütlichen Beisammensein ein. Zusätzlich verfügt das Haus über eine große Außenterrasse im Erdgeschoss mit direktem Zugang zum Garten. Die Immobilie bietet zahlreiche Nutzungs- und Aufteilungsmöglichkeiten, so dass sie ganz Ihren individuellen Bedürfnissen angepasst werden kann. Für die Ausstattung wurden ausschließlich hochwertige Materialien verwendet. Naturschiefer, traditionelle Sprossenfenster und Böden aus Echtholzparkett und Naturstein verleihen dem Haus einen eleganten und ganz besonderen Charme. Insgesamt bietet dieses Einfamilienhaus eine einzigartige Kombination aus stilvollem Wohnen, modernem Komfort und idealer Lage. Zusammen mit dem großzügigen, uneinsehbaren Garten eignet sich die Immobilie für Familien, die individuellen Freiraum schätzen und gleichzeitig die Vorzüge einer zentralen Innenstadtlage genießen möchten. Lassen Sie sich von dieser Immobilie begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Wir freuen uns, Ihnen dieses exklusive Angebot präsentieren zu dürfen.

Objektnummer: 23126037 - 57392 Schmallenberg

Ausstattung und Details

- Innenstadtlage
- hochwertige Einbauküche
- stilvolle und hochwertige Ausstattung
- Wintergarten
- modernes Badezimmer mit Sauna, Whirlpool und Ruheraum
- großzügiger Garten mit Pool
- Naturschiefer
- Doppelgarage
- Kaminzimmer
- Bibliothek
- Bar mit Lounge-Bereich

Objektnummer: 23126037 - 57392 Schmalleberg

Alles zum Standort

Die Stadt Schmalleberg liegt an der Südgrenze des Hochsauerlandkreises direkt nördlich des Rothaarsteigs. Mit einer Fläche von über 303 km² ist Schmalleberg eine der flächengrößten Städte Deutschlands. In Schmalleberg liegen Einkaufen und Wohnen, Leben, Arbeiten und Entspannen unmittelbar nebeneinander. Industrie-, Handels- und Handwerksbetriebe in Schmalleberg sind ebenso eine Selbstverständlichkeit wie die Fachwerkhäuser in der historischen Altstadt. Die Stadt bietet durch die überwiegend Inhaber geführten Geschäfte und einem guten Branchenmix ein vielfältiges Angebot in besonderer Atmosphäre. Schöne Cafés und Restaurants laden hier zur Einkehr ein. Das Herzstück der Schmalleberger Kernstadt ist die neuromanische Pfarrkirche St. Alexander. Die umliegenden Städte wie Eslohe, Winterberg, Meschede oder Lennestadt sind in kurzer Zeit mit dem Auto oder Bus erreicht. Die ärztliche Versorgung im Stadtgebiet wird durch allgemeinmedizinische Praxen, Fachärzten, Apotheken und dem Fachkrankenhaus Kloster Grafschaft sichergestellt. Das große Angebot an Sport- und Freizeitaktivitäten sorgt mit Fußball- und Tennisplätzen, Schwimmbädern, Golfplätzen, Skiliften, Loipen und einem Flugplatz für ausreichend Abwechslung.

Objektnummer: 23126037 - 57392 Schmallenberg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.12.2033.
Endenergiebedarf beträgt 180.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1946. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 23126037 - 57392 Schmalleberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Melanie Goeke & Thomas Bürmann

Hauptstraße 10 Winterberg
E-Mail: winterberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com