

Schmallenberg – Schmallenberg

# Stilvolles Stadthaus mit unverbaubarer Aussicht und luxuriöser Ausstattung

CODICE OGGETTO: 23126037



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

PREZZO D'ACQUISTO: 670.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 434 m<sup>2</sup> • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.268 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 23126037 - 57392 Schmallenberg – Schmallenberg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 23126037 - 57392 Schmallerberg – Schmallerberg

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23126037	Prezzo d'acquisto	670.000 EUR
Superficie netta	ca. 434 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	11	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	6	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	3	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1946		
Garage/Posto auto	2 x Garage		

CODICE OGGETTO: 23126037 - 57392 Schmallenberg – Schmallenberg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	180.80 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	27.12.2033	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1946

CODICE OGGETTO: 23126037 - 57392 Schmallenberg – Schmallenberg

## La proprietà



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



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

CODICE OGGETTO: 23126037 - 57392 Schmallenberg – Schmallenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23126037 - 57392 Schmallenberg – Schmallenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23126037 - 57392 Schmallenberg – Schmallenberg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23126037 - 57392 Schmallenberg – Schmallenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23126037 - 57392 Schmallenberg – Schmallenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23126037 - 57392 Schmallenberg – Schmallenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23126037 - 57392 Schmallenberg – Schmallenberg

## La proprietà



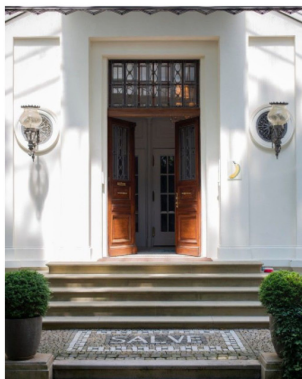
CODICE OGGETTO: 23126037 - 57392 Schmallenberg – Schmallenberg

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

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

CODICE OGGETTO: 23126037 - 57392 Schmallenberg – Schmallenberg

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**CODICE OGGETTO: 23126037 - 57392 Schmalleberg – Schmalleberg**

## Una prima impressione

Dieses stilvolle Wohnhaus befindet sich in zentraler Innenstadtlage von Schmalleberg und bietet einen unverbaubaren Blick in die Umgebung. Mit einer Wohnfläche von ca. 434 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 1268 m<sup>2</sup> 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.

**CODICE OGGETTO: 23126037 - 57392 Schmalleberg – Schmalleberg**

## Dettagli dei servizi

- 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



**CODICE OGGETTO: 23126037 - 57392 Schmalleberg – Schmalleberg**

## Tutto sulla posizione

Die Stadt Schmalleberg liegt an der Südgrenze des Hochsauerlandkreises direkt nördlich des Rothaarsteigs. Mit einer Fläche von über 303 km<sup>2</sup> 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.

**CODICE OGGETTO: 23126037 - 57392 Schmallenberg – Schmallenberg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.12.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 180.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODICE OGGETTO: 23126037 - 57392 Schmalleberg – Schmalleberg**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)