

Schmallenberg

# Charmante Dachgeschosswohnung mit Stil und Wohlfühlfaktor

Objektnummer: 26126004



KAUFPREIS: 169.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 57 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 26126004 - 57392 Schmallenberg**

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

Objektnummer: 26126004 - 57392 Schmallenberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	26126004	Kaufpreis	169.900 EUR
Wohnfläche	ca. 57 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Dachgeschoss
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1995		
Stellplatz	1 x Freiplatz	Modernisierung / Sanierung	2014
		Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 5 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26126004 - 57392 Schmallenberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	116.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.12.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 26126004 - 57392 Schmallenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26126004 - 57392 Schmallingenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26126004 - 57392 Schmallenberg

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

### 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)

**Objektnummer: 26126004 - 57392 Schmalleberg**

## Ein erster Eindruck

Diese ansprechende Dachgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Schmalleberg. Mit rund 57 m<sup>2</sup> Wohnfläche und insgesamt drei Zimmern bietet sie eine ideale Aufteilung für unterschiedliche Wohnbedürfnisse. Die Wohnung ist trotz ihrer Lage im Dachgeschoss bequem über nur wenige Stufen erreichbar.

Die 1995 fertiggestellte Immobilie wurde seither stets wertschätzend gepflegt und 2014 umfassend modernisiert. Dabei legte man besonderen Wert auf hochwertige Materialien und eine zeitgemäße Ausstattung. Die gesamte Wohnung ist mit hochwertigem Echtholzparkett ausgestattet, das eine warme und einladende Wohnatmosphäre schafft.

Herzstück der Wohnung ist der lichtdurchflutete Wohn-Essbereich, der gemeinsam mit den weiteren Räumen ein harmonisches und einladendes Wohngefühl vermittelt. Zwei Schlafzimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – etwa als Rückzugsort, Ankleide oder Homeoffice. Das modern gestaltete Badezimmer überzeugt mit einer Whirlpool-Badewanne und sorgt für zusätzlichen Komfort. Die im Jahr 2014 neu eingebaute Einbauküche präsentiert sich hochwertig, stilvoll und fügt sich perfekt in das Gesamtbild der Wohnung ein.

Der überdachte Balkon eröffnet einen schönen Blick ins Grüne – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Zusätzliche Ausstattungsdetails wie eine Gegensprechanlage und ein praktischer Abstellraum in der Wohnung sorgen für Komfort und Funktionalität im Alltag.

Zum Angebot gehört ein eigener Stellplatz direkt am Haus. Im Keller stehen außerdem eine gemeinschaftliche Waschküche sowie ein privater Abstellraum zur

Verfügung – ideale Voraussetzungen für zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung ist derzeit zuverlässig vermietet und bietet damit Kapitalanlegern eine attraktive Gelegenheit. Die monatliche Kaltmiete beträgt aktuell 450 €.

Die ruhige Lage, die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und der gepflegte Gesamtzustand machen dieses charmante Zuhause zu einer überzeugenden Investition mit hohem Wohnwert.

**Objektnummer: 26126004 - 57392 Schmalleberg**

## Ausstattung und Details

- Einbauküche mit Elektrogeräten
- Echtholzparkett
- Whirlpool-Badewanne
- Balkon mit Weitblick
- PKW-Stellplatz
- Kellerraum
- Waschküche (gemeinschaftliche Nutzung)
- ruhige Lage

**Objektnummer: 26126004 - 57392 Schmalleberg**

## Alles zum Standort

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.

**Objektnummer: 26126004 - 57392 Schmalleberg**

## 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: 26126004 - 57392 Schmalleberg**

## 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](mailto:winterberg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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