

Schmallenberg

# Exceptional architecture meets diverse gardens and wellness on Wormbacher Berg

Property ID: 25126041



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

PURCHASE PRICE: 399.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 280 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 1.678 m<sup>2</sup>

Property ID: 25126041 - 57392 Schmallenberg

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

Property ID: 25126041 - 57392 Schmallenberg

## At a glance

|                      |             |                       |                                                                           |
|----------------------|-------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 25126041    | Purchase Price        | 399.000 EUR                                                               |
| Living Space         | ca. 280 m²  | Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Roof Type            | Gabled roof | Condition of property | Well-maintained                                                           |
| Rooms                | 7           | Construction method   | Solid                                                                     |
| Bedrooms             | 4           | Equipment             | Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Balcony                          |
| Bathrooms            | 3           |                       |                                                                           |
| Year of construction | 1975        |                       |                                                                           |
| Type of parking      | 2 x Garage  |                       |                                                                           |

Property ID: 25126041 - 57392 Schmallenberg

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                           |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final Energy Demand                                  | 192.10 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 07.11.2034      | Energy efficiency class                              | F                         |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 1975                      |



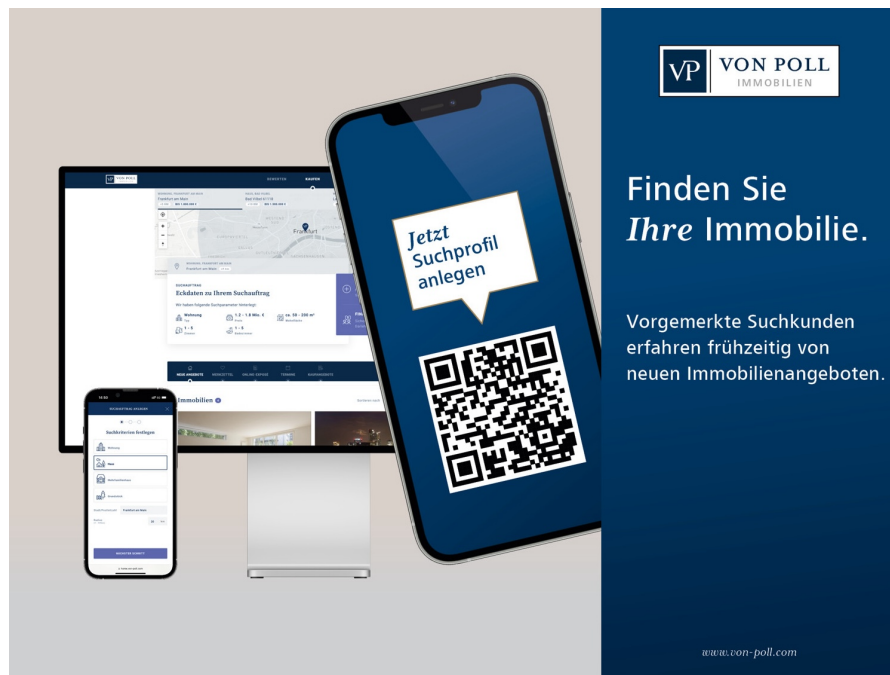
Property ID: 25126041 - 57392 Schmallingenberg

## The property



Property ID: 25126041 - 57392 Schmallenberg

## The property



**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: 25126041 - 57392 Schmallenberg

## The property



Property ID: 25126041 - 57392 Schmallenberg

## The property





Property ID: 25126041 - 57392 Schmallenberg

## The property



Property ID: 25126041 - 57392 Schmallenberg

## The property





Property ID: 25126041 - 57392 Schmallenberg

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)



Property ID: 25126041 - 57392 Schmallenberg

## A first impression

This spacious detached house, built in 1975, impresses with its exceptional architecture and highly desirable, quiet residential location on Wormbacher Berg in Schmallenberg. With approximately 280 m<sup>2</sup> of living space on a generous plot of approximately 1,678 m<sup>2</sup>, this property offers ample room for sophisticated living and a variety of uses. The heart of the house, in addition to the impressive entrance hall on the ground floor, is the open-plan living and dining area. Expansive windows not only provide optimal natural light but also offer direct access from all areas of the living and dining room to the adjoining terraces. This creates a seamless transition between indoors and outdoors, perfectly complementing the living experience. Adjoining the living area is a separate lounge area, designed like a conservatory. Large glass surfaces allow plenty of light to enter and offer unobstructed views of the garden. A fireplace adds a special touch of coziness, making this room an ideal retreat – whether for relaxing, reading, or simply as an atmospheric extension of the living space. The sun terraces blend harmoniously with the well-maintained garden and pond, offering ample space for relaxation and socializing outdoors. The ground-floor kitchen is separate and, thanks to its generous layout, provides plenty of room for culinary activities. Also on this level is a bedroom with an en-suite bathroom and a guest WC. The basement boasts a wellness area with its own sauna and swimming pool, which offers direct access to the garden. Two bedrooms, each with its own terrace access, offer a variety of uses – for example, as a guest suite or home office. Furthermore, the basement includes practical storage rooms, a utility room, and the boiler room. The top floor of the house can be used as a separate apartment if desired. Here you will find a spacious living area with garden views, a separate kitchen, a bedroom with an adjoining loggia, a bathroom, a separate WC, and a practical storage room. This level is therefore particularly suitable as a retreat for family members, such as adult children, or as a guest room. A special highlight is the additional plot of land, already designated as building land, measuring approximately 841 m<sup>2</sup>, which directly adjoins the main property. Currently used as a spacious garden, it constitutes a separate plot and offers the new owners attractive expansion or design possibilities. The value of this separate plot is approximately €100,000 and is already included in the purchase price. Furthermore, a double garage is available, providing ample space for two vehicles as well as additional storage. The combination of a well-designed floor plan, attractive location, expansive grounds with a generous garden and wellness area, and the option for expansion makes this property a special opportunity for discerning buyers.

Property ID: 25126041 - 57392 Schmallenberg

## Details of amenities

- Wellnessbereich mit Sauna und Schwimmbad
- Gartenanlage auf separaten Grundstück
- Repräsentativer Eingangsbereich
- Kaminlounge im Wohnbereich
- Bad en Suite
- Doppelgarage
- Drei große Sonnenterrassen
- Großzügiger Garten mit Teichanlage

Property ID: 25126041 - 57392 Schmallenberg

## All about the location

Die Stadt Schmallenberg liegt an der Südgrenze des Hochsauerlandkreises direkt nördlich des Rothaarsteigs. Mit einer Fläche von über 303 km<sup>2</sup> ist Schmallenberg eine der flächengrößten Städte Deutschlands.

In Schmallenberg liegen Einkaufen und Wohnen, Leben, Arbeiten und Entspannen unmittelbar nebeneinander. Industrie-, Handels- und Handwerksbetriebe in Schmallenberg 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 Schmallenger 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.



Property ID: 25126041 - 57392 Schmallenberg

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.11.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 192.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.  
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 Handelsregistrauszugs, 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: 25126041 - 57392 Schmallenberg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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