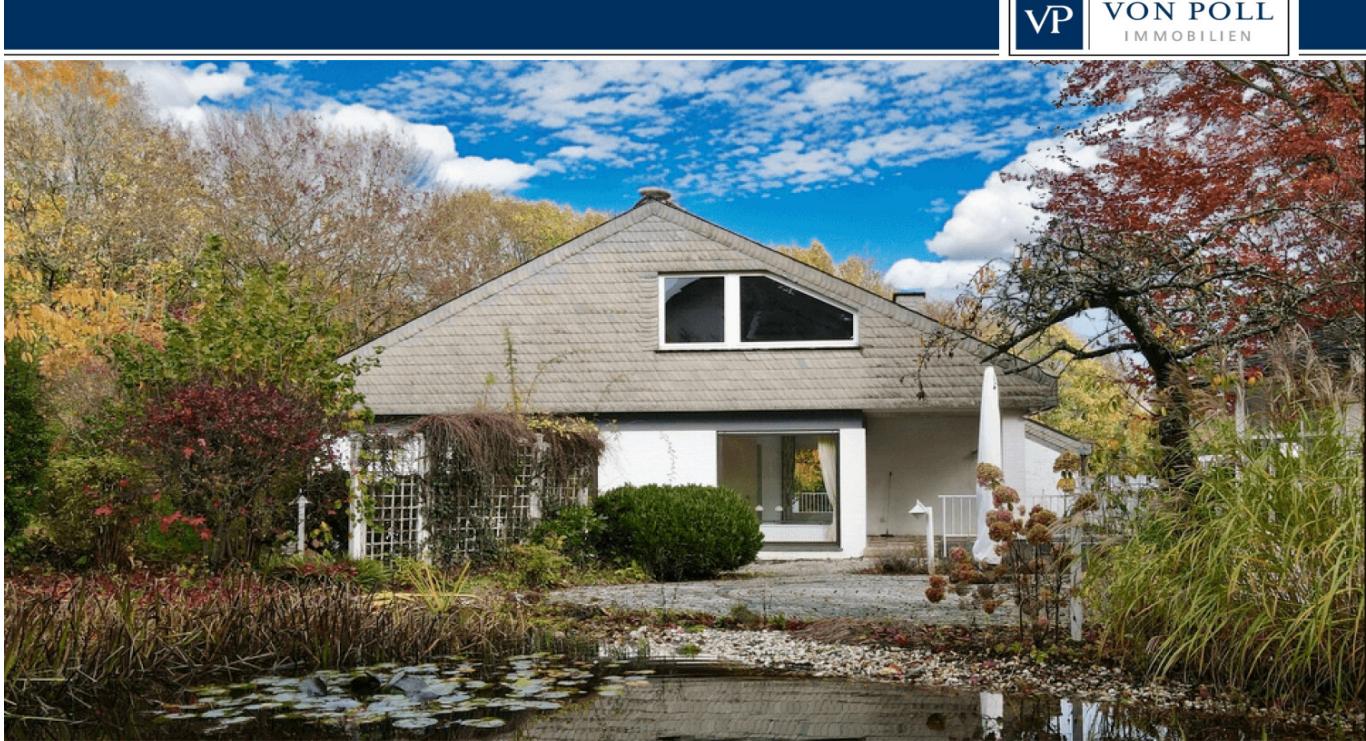


Schmallenberg

Exceptional architecture meets diverse gardens and wellness on Wormbacher Berg

Property ID: 25126041



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 399.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 280 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 1.678 m²

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 m ²	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/m ² a
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 Schmallenberg

The property



Property ID: 25126041 - 57392 Schmallenberg

The property



VP | VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkt Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

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



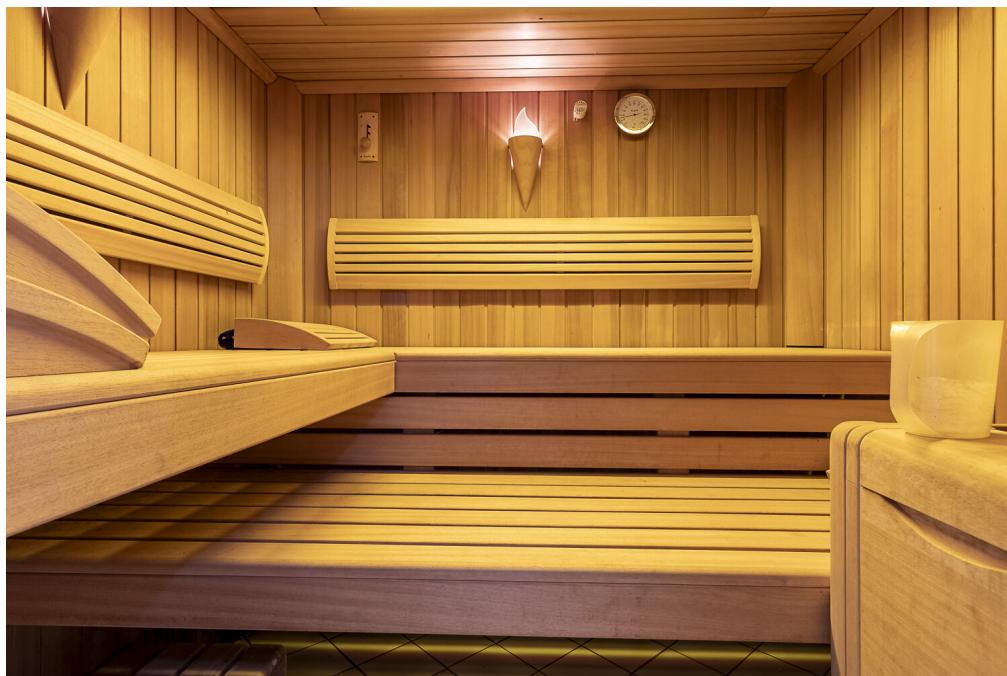
Property ID: 25126041 - 57392 Schmallenberg

The property



Property ID: 25126041 - 57392 Schmallenberg

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

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 m² of living space on a generous plot of approximately 1,678 m², 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 m², 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 km² 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 Schmallenberger 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 Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.11.2034.

Endenergiebedarf beträgt 192.10 kwh/(m²*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com