

Schmallenberg

# Altstadtflair trifft Business-Komfort: Arbeiten im Herzen von Schmallenberg

Property ID: 26126008



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

RENT PRICE: 2.155 EUR • ROOMS: 5

**Property ID: 26126008 - 57392 Schmallenberg**

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

Property ID: 26126008 - 57392 Schmallenberg

## At a glance

Property ID	26126008	Rent price	2.155 EUR
Rooms	5	Additional costs	250 EUR
Year of construction	1970	Office/Professional practice	Office building
		Commission	Mieterprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) der Kaltmiete
		Total Space	ca. 200 m <sup>2</sup>
		Modernisation / Refurbishment	2013
		Condition of property	By arrangement
		Construction method	Solid
		Rentable space	ca. 200 m <sup>2</sup>
		Office space	ca. 157 m <sup>2</sup>

Property ID: 26126008 - 57392 Schmallenberg

## Energy Data

Energy Source	<b>Oil</b>	Energy Certificate	<b>Energy demand certificate</b>
Energy certificate valid until	<b>15.08.2027</b>	Final Energy Demand	<b>73.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
		Energy efficiency class	<b>B</b>
		Year of construction according to energy certificate	<b>1970</b>

Property ID: 26126008 - 57392 Schmallenberg

## The property



Property ID: 26126008 - 57392 Schmallenberg

## The property



Property ID: 26126008 - 57392 Schmallenberg

## The property



**VP** 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: 26126008 - 57392 Schmallenberg**

## **A first impression**

Hier erwartet Sie eine vielseitig nutzbare Gewerbefläche im Herzen der historischen Altstadt von Schmallenberg. Mit einer Gewerbefläche von ca. 176?m<sup>2</sup> bietet die zentral gelegene Einheit optimale Voraussetzungen für unterschiedlichste Nutzungskonzepte – ob als Büro, Praxis oder Dienstleistungsunternehmen.

Da das Gebäude energetisch umfassend saniert wurde, profitieren Sie von einem modernen, nachhaltigen Gebäudestandard und entsprechend geringen Heizkosten – ein klarer Vorteil für wirtschaftliches Arbeiten. Zudem liegt Glasfaser im Haus an, was Ihnen eine zukunftssichere und leistungsstarke Internetverbindung ermöglicht.

In der aktuellen Aufteilung verfügt die Fläche über 4? Zimmer, ein Wartezimmer mit Kundentoilette sowie einen großzügigen Empfangs- und Eingangsbereich. Die derzeitige technische Ausstattung ist auf den Bürobetrieb ausgerichtet und erleichtert den Einzug ebenso wie die Durchführung Ihrer Geschäftstätigkeit ab dem ersten Tag.

Ein besonderes Plus ist der großzügige Besprechungsraum, der nicht nur vielfältige Anlässe für Meetings und Kundenpräsentationen bietet, sondern zudem einen direkten Zugang zum Balkon ermöglicht. So profitieren Sie von einem angenehmen Arbeitsklima mit zusätzlicher Rückzugsmöglichkeit an der frischen Luft.

Der vordere Bereich ist barrierefrei zugänglich, was sowohl den Mitarbeitenden als auch Ihren Kunden und Geschäftspartnern einen komfortablen Zugang garantiert. Die hohen Decken schaffen ein offenes und angenehmes Ambiente. Ein weiterer Vorteil ist, dass die Raumaufteilung größtenteils nach Bedarf geändert werden kann. Der hintere Bereich ist über eine breite Treppe erreichbar und kann bei Bedarf mit einem Treppenlift ausgestattet werden, um auch diesen Bereich barrierefrei zu gestalten.

Über einen internen Zugang gelangen Sie ins Untergeschoss der Immobilie, das Ihnen mit ca. 71?m<sup>2</sup> zusätzliche Flächen für Lagerung und Archivierung bereitstellt. Hier sorgt außerdem ein Aufenthaltsraum dafür, dass auch die Pause zwischendurch nicht zu kurz kommt.

Die Kombination aus nutzungsfreundlicher Infrastruktur, attraktiver Innenstadtlage und der Möglichkeit zur individuellen Aufteilung macht diese Immobilie zu einer zukunftsorientierten Wahl für anspruchsvolle Unternehmungen.

**Property ID: 26126008 - 57392 Schmalleberg**

## All about the location

Die Stadt Schmalleberg liegt an der Südgrenze des Hochsauerlandkreises, direkt nördlich des Rothaarsteigs. Mit über 303 km<sup>2</sup> gehört sie zu den flächengrößten Städten Deutschlands und überzeugt durch ihre zentrale Lage im Sauerland sowie ihre sehr gute infrastrukturelle Anbindung.

Schmalleberg bietet optimale Rahmenbedingungen für Gewerbetreibende: Industrie-, Handels- und Handwerksbetriebe bilden hier eine starke wirtschaftliche Basis. Dank eines ausgewogenen Branchenmixes, zahlreicher inhabergeführter Unternehmen und einer hohen Kaufkraft ist die Region ein attraktiver Standort für verschiedenste Geschäftsmodelle.

Die Innenstadt besticht durch ein lebendiges Stadtbild mit zahlreichen Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten. Cafés und Restaurants sorgen für eine angenehme Atmosphäre, die auch Kundschaft und Geschäftspartner schätzen. Das Wahrzeichen der Stadt – die neuromanische Pfarrkirche St. Alexander – prägt das Stadtzentrum und sorgt zusammen mit der gepflegten Altstadt für ein repräsentatives Umfeld.

Durch die verkehrsgünstige Lage sind die umliegenden Städte Eslohe, Winterberg, Meschede und Lennestadt in kurzer Zeit erreichbar. Die gute regionale Infrastruktur, ein breites Dienstleistungsangebot sowie eine verlässliche medizinische Versorgung machen Schmalleberg zu einem wirtschaftlich starken und zugleich lebenswerten Standort.

Neben den wirtschaftlichen Vorteilen punktet Schmalleberg mit einer hohen Lebens- und Aufenthaltsqualität, die Mitarbeitende schätzen: Sport- und Freizeitmöglichkeiten wie Golfplätze, Skianlagen, Loipen und ein Flugplatz bieten ein attraktives Umfeld für Unternehmen und ihre Teams.

**Property ID: 26126008 - 57392 Schmallenberg**

## **Other information**

**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: 26126008 - 57392 Schmalleberg**

## 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)**