

**Schmallenberg**

# Una arquitectura excepcional se une a una gran variedad de jardines y bienestar en Wormbacher Berg

*Número de propiedad: 25126041*



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

**PRECIO DE COMPRA: 399.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 280 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.678 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25126041 - 57392 Schmallenberg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25126041 - 57392 Schmallenberg

## De un vistazo

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Número de propiedad  | 25126041          |
| Superficie habitable | ca. 280 m²        |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas |
| Habitaciones         | 7                 |
| Dormitorios          | 4                 |
| Baños                | 3                 |
| Año de construcción  | 1975              |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Garaje        |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 399.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                   |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Balcón                        |

Número de propiedad: 25126041 - 57392 Schmallenberg

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 07.11.2034          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 192.10 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | F                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1975                   |



Número de propiedad: 25126041 - 57392 Schmallingenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25126041 - 57392 Schmallenberg

## La propiedad



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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





Número de propiedad: 25126041 - 57392 Schmallenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25126041 - 57392 Schmallenberg

## La propiedad





Número de propiedad: 25126041 - 57392 Schmallenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25126041 - 57392 Schmallenberg

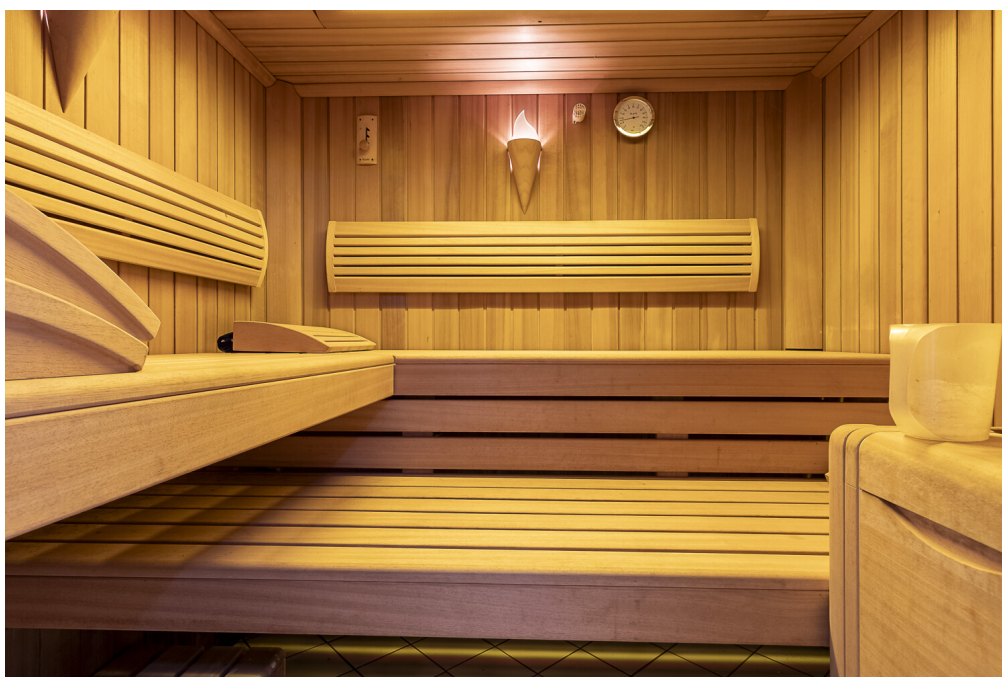
## La propiedad





Número de propiedad: 25126041 - 57392 Schmallenberg

## La propiedad



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)



Número de propiedad: 25126041 - 57392 Schmallenberg

## Una primera impresión

Esta espaciosa casa unifamiliar, construida en 1975, impresiona por su excepcional arquitectura y su privilegiada y tranquila ubicación residencial en Wormbacher Berg, Schmallenberg. Con aproximadamente 280 m<sup>2</sup> de superficie habitable en una generosa parcela de aproximadamente 1678 m<sup>2</sup>, esta propiedad ofrece amplio espacio para una vida sofisticada y una gran variedad de usos. El corazón de la casa, además del impresionante recibidor en la planta baja, es el salón-comedor de planta abierta. Los amplios ventanales no solo proporcionan una óptima luz natural, sino que también ofrecen acceso directo desde todas las zonas del salón-comedor a las terrazas contiguas. Esto crea una transición fluida entre el interior y el exterior, complementando a la perfección la experiencia de vida. Junto al salón se encuentra una sala de estar independiente, diseñada como un invernadero. Las amplias superficies acristaladas permiten la entrada de abundante luz y ofrecen vistas despejadas al jardín. Una chimenea añade un toque especial de calidez, convirtiendo esta estancia en un refugio ideal, ya sea para relajarse, leer o simplemente como una extensión atmosférica del espacio habitable. Las terrazas soleadas se integran armoniosamente con el cuidado jardín y el estanque, ofreciendo un amplio espacio para relajarse y socializar al aire libre. La cocina de la planta baja es independiente y, gracias a su generosa distribución, ofrece amplio espacio para actividades culinarias. En esta planta también se encuentra un dormitorio con baño en suite y un aseo de cortesía. El sótano cuenta con una zona de bienestar con sauna y piscina, con acceso directo al jardín. Dos dormitorios, cada uno con acceso a su propia terraza, ofrecen diversos usos, por ejemplo, como suite de invitados o despacho. Además, el sótano incluye prácticos trasteros, un lavadero y la sala de calderas. La planta superior de la casa puede utilizarse como apartamento independiente si se desea. Aquí encontrará un amplio salón con vistas al jardín, una cocina independiente, un dormitorio con galería contigua, un baño, un aseo independiente y un práctico trastero. Por lo tanto, esta planta es especialmente adecuada como lugar de descanso para familiares, como hijos adultos, o como habitación de invitados. Una característica especial es la parcela adicional, ya edificable, de aproximadamente 841 m<sup>2</sup>, que linda directamente con la propiedad principal. Actualmente utilizada como amplio jardín, constituye una parcela independiente y ofrece a los nuevos propietarios atractivas posibilidades de ampliación o diseño. El valor de esta parcela independiente es de aproximadamente 100.000 € y ya está incluido en el precio de compra. Además, dispone de un garaje doble con amplio espacio para dos vehículos, además de espacio de almacenamiento adicional. La combinación de una distribución bien diseñada, una ubicación atractiva, un amplio terreno con un generoso jardín y zona de bienestar, y la posibilidad de ampliación, hacen de esta propiedad una



VON POLL  
REAL ESTATE

oportunidad única para compradores exigentes.

Número de propiedad: 25126041 - 57392 Schmallenberg

## Detalles de los servicios

- 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



Número de propiedad: 25126041 - 57392 Schmallenberg

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25126041 - 57392 Schmallenberg

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25126041 - 57392 Schmallenberg

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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