

Schmallenberg / Nordenau

Modernisiertes Einfamilienhaus mit offenem Wohnkonzept in Nordenau

Número de propiedad: 26126014



PRECIO DE COMPRA: 249.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 143 m² • HABITACIONES: 5 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 699 m²

Número de propiedad: 26126014 - 57392 Schmallenberg / Nordenau

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

Número de propiedad: 26126014 - 57392 Schmallenberg / Nordenau

De un vistazo

Número de propiedad	26126014
Superficie habitable	ca. 143 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1969
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	249.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2019
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Balcón

Número de propiedad: 26126014 - 57392 Schmallenberg / Nordenau

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	17.04.2036
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	174.90 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1995

Número de propiedad: 26126014 - 57392 Schmallenberg / Nordenau

La propiedad

An advertisement for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen" (Now create search profile). In the background, a laptop and a tablet show the company's website. The right side of the advertisement has a dark blue background with the Von Poll Immobilien logo and the text "Finden Sie Ihre Immobilie." (Find your property). Below this, it says "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." (Pre-booked search customers learn early about new real estate offers). The website address "www.von-poll.com" is at the bottom right.

VP VON POLL
IMMOBILIEN

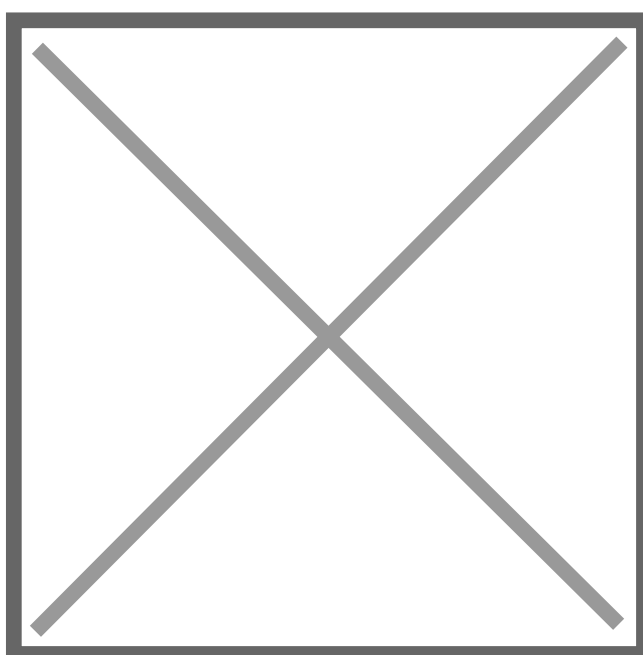
Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número de propiedad: 26126014 - 57392 Schmallenberg / Nordenau

La propiedad



Número de propiedad: 26126014 - 57392 Schmallenberg / Nordenau

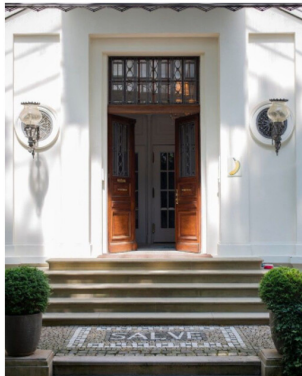
La propiedad



Número de propiedad: 26126014 - 57392 Schmallenberg / Nordenau

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie
einen Besichtigungstermin mit:

Lea Beule | ☎ 02981 - 92 97 26 0

www.von-poll.com/winterberg

VP VON POLL IMMOBILIEN

Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

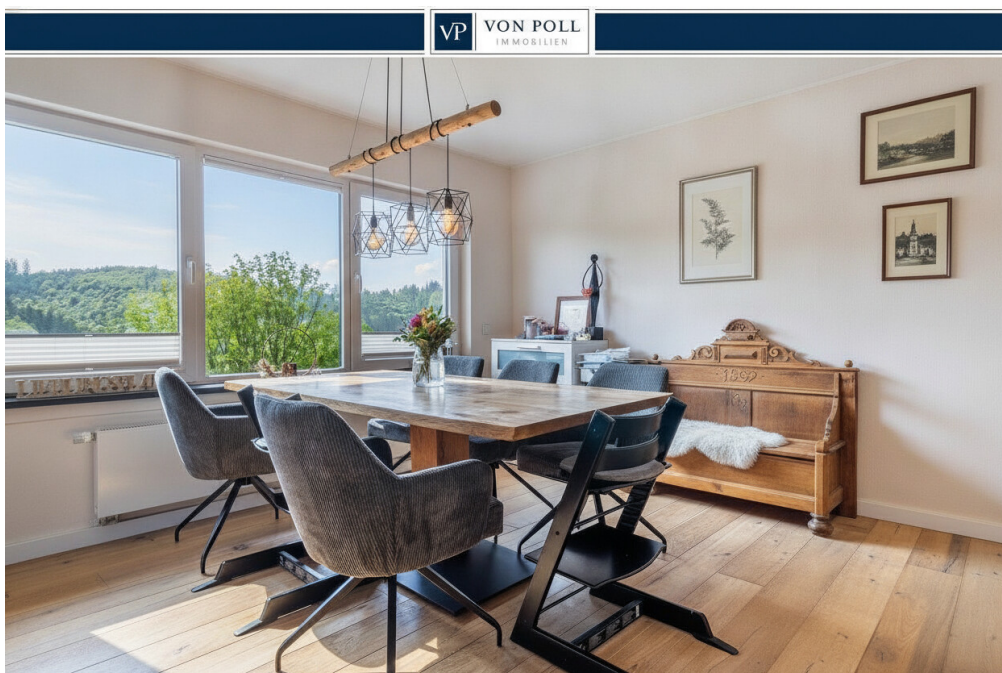
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

Número de propiedad: 26126014 - 57392 Schmallenberg / Nordenau

La propiedad



Número de propiedad: 26126014 - 57392 Schmallenberg / Nordenau

La propiedad



Número de propiedad: 26126014 - 57392 Schmallenberg / Nordenau

La propiedad



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Número de propiedad: 26126014 - 57392 Schmallenberg / Nordenau

La propiedad

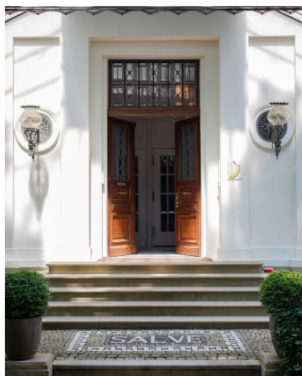


Número de propiedad: 26126014 - 57392 Schmallenberg / Nordenau

La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie
einen Besichtigungstermin mit:

Lea Beule | ☎ 02981 - 92 97 26 0

www.von-poll.com/winterberg

Número de propiedad: 26126014 - 57392 Schmallenberg / Nordenau

La propiedad



VON POLL IMMOBILIEN

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

Marktpreis	Preis pro qm	Preis pro m²	Preis pro m²
4.150€	113,25€	113,25€	113,25€
4.150€	113,25€	113,25€	113,25€
4.150€	113,25€	113,25€	113,25€

Número de propiedad: 26126014 - 57392 Schmallenberg / Nordenau

Una primera impresión

In ruhiger und naturnaher Lage von Nordenau erwartet Sie dieses großzügige Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 143 m².

Die Immobilie wurde 2019 umfassend kernsaniert und präsentiert sich heute als modernes Zuhause mit viel Wohnkomfort und attraktiven Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich Energieeffizienz.

Der Hauseingang befindet sich auf der oberen Wohnebene.

Hier empfängt Sie ein großzügiger und offen gestalteter Wohnbereich, der das Herzstück des Hauses bildet. Die moderne Küche geht fließend in den Essbereich und das angrenzende Wohnzimmer über und schafft so ein helles, kommunikatives Wohnambiente.

Ein Holzhybridofen sorgt zusätzlich für eine behagliche Atmosphäre und angenehme Wärme.

Ergänzt wird diese Ebene durch ein Gäste-WC sowie den Zugang zum Balkon, von dem aus sich die umliegende Umgebung genießen lässt.

Über eine Treppe gelangen Sie in das Souterrain, das aufgrund der Hanglage als vollwertige Wohnebene genutzt wird. Hier erwarten Sie ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne sowie drei Schlafzimmer, darunter ein Zimmer mit direkter Verbindung zum Terrassen- bzw. Außenbereich.

Im Zuge der Kernsanierung wurden zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Immobilie verfügt über zweifach verglaste Fenster, eine von innen gedämmte Decke, hochwertige Schieferfensterbänke sowie gedämmte Rollladenkästen in den Schlafzimmern. Die Heizkörper wurden bereits für den späteren Betrieb einer Luft-Wasser-Wärmepumpe ausgelegt. Zudem wurde für die Installation einer Photovoltaikanlage bereits ein Leerrohr verlegt. Die Heizungsanlage stammt aus dem Jahr 1995.

Darüber hinaus wurden die Schweißbahnen im hinteren Dachbereich erneuert.

Das 452 m² große Grundstück bietet ausreichend Platz für Freizeit und Erholung. Balkon und Terrasse schaffen zusätzliche Aufenthaltsbereiche im Freien und laden dazu ein, die ruhige Lage in vollen Zügen zu genießen.

Diese Immobilie überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus modernisiertem Wohnkomfort, großzügigem Raumangebot und bereits vorbereiteten Maßnahmen für eine nachhaltige Zukunft.

Ein ideales Zuhause für Familien und Naturliebhaber mit viel Zukunftsperspektive.

Número de propiedad: 26126014 - 57392 Schmallenberg / Nordenau

Todo sobre la ubicación

Der staatlich anerkannte Luftkurort Nordenau, ist weit über die Grenzen des Sauerlandes bekannt durch seinen Schiefer- und Heilstollen und liegt idyllisch zwischen Schmallenberg und Winterberg. Diese reizvolle Lage mit waldreicher Umgebung und wohltuender Luft, lädt zum Erholen und Genießen ein. Das Ortsbild in mitten der Natur wird geprägt durch die zum Teil über 200 Jahre alten Fachwerkhäuser und den Burgfried der Burg Rappelstein. Zu jeder Jahreszeit bietet sich Nordenau als idealer Ausgangspunkt für Wander- und Fahrradtouren an.

Die durch den Ort verlaufende Kreisstraße gewährleistet in beide Fahrtrichtungen (Winterberg / Schmallenberg) eine gute Infrastruktur. Regionale Linienbusse fahren stündlich nach Winterberg und in die Kultur- und Einkaufsstadt Schmallenberg. Das größte Skigebiet im Sauerland ist das Skiliftkarussell Winterberg, dieses ist nur 7 km entfernt und somit in wenigen Fahrminuten erreicht.

Número de propiedad: 26126014 - 57392 Schmallenberg / Nordenau

Otros datos

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.

Número de propiedad: 26126014 - 57392 Schmallenberg / Nordenau

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com