

**Schmallenberg**

Une architecture exceptionnelle se mêle à des jardins variés et à des espaces de bien-être sur le Wormbacher Berg.

*CODE DU BIEN: 25126041*



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

**PRIX D'ACHAT: 399.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 280 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.678 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25126041 - 57392 Schmallenberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25126041 - 57392 Schmallenberg

## En un coup d'œil

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| CODE DU BIEN           | 25126041        |
| Surface habitable      | ca. 280 m²      |
| Type de toiture        | à deux versants |
| Pièces                 | 7               |
| Chambres à coucher     | 4               |
| Salles de bains        | 3               |
| Année de construction  | 1975            |
| Place de stationnement | 2 x Garage      |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 399.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Balcon                              |

CODE DU BIEN: 25126041 - 57392 Schmallenberg

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 07.11.2034           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 192.10 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | F                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1975                      |

CODE DU BIEN: 25126041 - 57392 Schmallenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25126041 - 57392 Schmallenberg

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



CODE DU BIEN: 25126041 - 57392 Schmallenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25126041 - 57392 Schmallenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25126041 - 57392 Schmallenberg

## La propriété



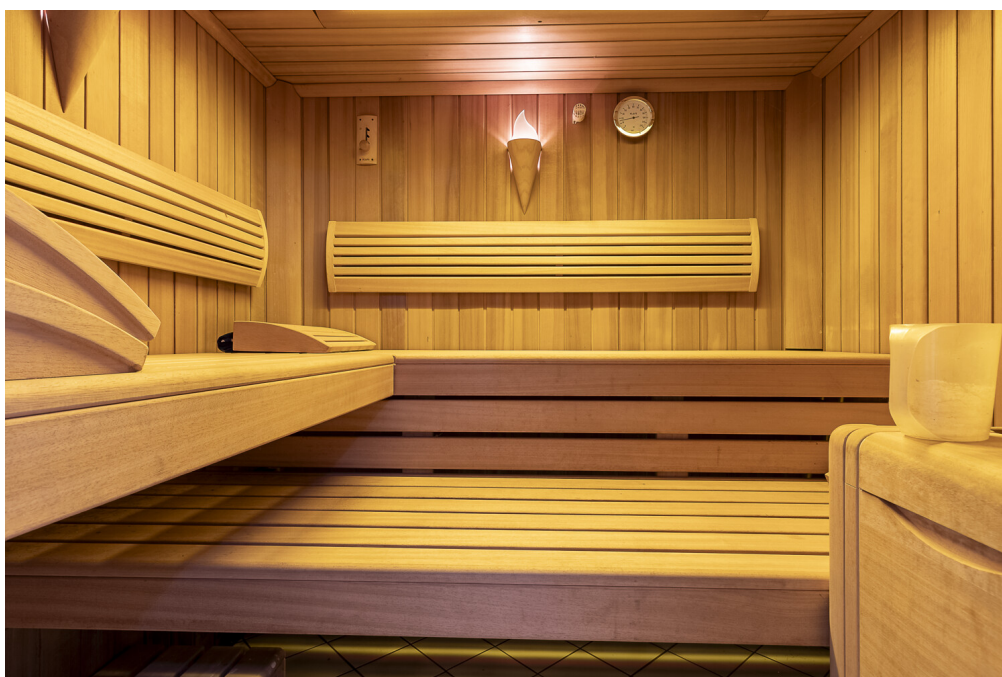
CODE DU BIEN: 25126041 - 57392 Schmallenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25126041 - 57392 Schmallenberg

## La propriété



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)

**CODE DU BIEN: 25126041 - 57392 Schmallenberg**

## Une première impression

Cette spacieuse maison individuelle, construite en 1975, séduit par son architecture exceptionnelle et son emplacement résidentiel calme et recherché sur le Wormbacher Berg à Schmallenberg. Avec environ 280 m<sup>2</sup> de surface habitable sur un terrain généreux d'environ 1 678 m<sup>2</sup>, cette propriété offre un espace généreux pour un mode de vie raffiné et de multiples possibilités d'aménagement. Le cœur de la maison, outre l'impressionnant hall d'entrée au rez-de-chaussée, est l'espace de vie ouvert comprenant un salon et une salle à manger. De larges baies vitrées offrent une luminosité naturelle optimale et un accès direct aux terrasses attenantes depuis toutes les pièces du salon et de la salle à manger. Cette conception crée une transition harmonieuse entre l'intérieur et l'extérieur, sublimant le confort de vie. Attenant à l'espace de vie principal se trouve un salon indépendant, conçu comme une véranda. De grandes surfaces vitrées laissent entrer abondamment la lumière et offrent une vue imprenable sur le jardin. Une cheminée apporte une touche de chaleur particulière, faisant de cette pièce un refuge idéal pour se détendre, lire ou simplement profiter d'un espace de vie plus intime. Les terrasses ensoleillées s'intègrent harmonieusement au jardin et à l'étang soigneusement entretenus, offrant un vaste espace de détente et de convivialité en plein air. La cuisine du rez-de-chaussée, indépendante et spacieuse grâce à son agencement généreux, offre un espace idéal pour les activités culinaires. On trouve également à ce niveau une chambre avec salle de bains privative et des toilettes invités. Le sous-sol abrite un espace bien-être avec sauna et piscine, donnant directement sur le jardin. Deux chambres, chacune avec accès à une terrasse, offrent de multiples possibilités d'aménagement : suite d'invités ou bureau, par exemple. Le sous-sol comprend également des espaces de rangement pratiques, une buanderie et la chaufferie. Le dernier étage de la maison peut être aménagé en appartement indépendant. Il comprend un vaste séjour avec vue sur le jardin, une cuisine séparée, une chambre avec loggia attenante, une salle de bains, des toilettes séparées et un débarras. Cet étage est donc particulièrement adapté pour accueillir des membres de la famille, comme des enfants adultes, ou des invités. Un atout majeur réside dans le terrain attenant à la propriété principale, déjà constructible, d'une superficie d'environ 841 m<sup>2</sup>. Actuellement aménagé en vaste jardin, ce terrain constitue une parcelle indépendante offrant aux futurs propriétaires de belles perspectives d'agrandissement ou d'aménagement. Sa valeur, estimée à 100 000 €, est déjà incluse dans le prix d'achat. Un garage double est également disponible, offrant un espace généreux pour deux véhicules ainsi que des rangements supplémentaires. L'alliance d'une conception bien pensée, d'un emplacement privilégié, d'un terrain spacieux agrémenté d'un jardin et d'un espace bien-être, et du potentiel d'agrandissement fait de cette propriété une opportunité

exceptionnelle pour les acquéreurs exigeants.

CODE DU BIEN: 25126041 - 57392 Schmallenberg

## Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25126041 - 57392 Schmallingenberg

## Tout sur l'emplacement

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

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

CODE DU BIEN: 25126041 - 57392 Schmallenberg

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25126041 - 57392 Schmallenberg

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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