

Schmallenberg

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

CODE DU BIEN: 26126008



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

**PRIX DE LOYER: 2.155 EUR • PIÈCES: 5**

**CODE DU BIEN: 26126008 - 57392 Schmallenberg**

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

**CODE DU BIEN: 26126008 - 57392 Schmallenberg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26126008	Prix de loyer	2.155 EUR
Pièces	5	Coûts supplémentaires	250 EUR
Année de construction	1970	Office/Professional practice	Bâtiment pour bureaux
		Commission pour le locataire	Mieterprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) der Kaltmiete
		Surface total	ca. 200 m <sup>2</sup>
		Modernisation / Rénovation	2013
		Technique de construction	massif
		Espace locatif	ca. 200 m <sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26126008 - 57392 Schmalleberg**

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	15.08.2027	Consommation d'énergie	73.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classement énergétique	B
		Année de construction selon le certificat énergétique	1970

CODE DU BIEN: 26126008 - 57392 Schmallingenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26126008 - 57392 Schmallenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26126008 - 57392 Schmallenberg

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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)

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Jetzt Suchprofil anlegen

**CODE DU BIEN: 26126008 - 57392 Schmalleberg**

## Une première impression

Hier erwartet Sie eine vielseitig nutzbare Gewerbefläche im Herzen der historischen Altstadt von Schmalleberg. 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.

**CODE DU BIEN: 26126008 - 57392 Schmalleberg**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 26126008 - 57392 Schmallenberg**

## Plus d'informations

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: 26126008 - 57392 Schmalleberg**

## 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)