

Schmallenberg

Außergewöhnliche Architektur trifft Gartenvielfalt und Wellness am Wormbacher Berg

????????? ??????????: 25126041



www.von-poll.com

???? ??????: 399.000 EUR • ??????????: ca. 280 m² • ?????????: 7 • ??????? ????: 1.678 m²

??????? ????????: 25126041 - 57392 Schmallenberg

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25126041 - 57392 Schmallenberg

?? ??? ??????

???????? ?????????	25126041	???? ?????	399.000 EUR
??????????	ca. 280 m²	?????	??????????
???? ?????	???????????? ?????		??????????????
???????	7	??????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????? ??	4		
??????????			
?????????	3		
???? ???????????	1975	???????	??????
????? ???????????	2 x ??????	???????	???????, WC ???????????, ??????, ??????, ?????????

???????? ?????????: 25126041 - 57392 Schmallenberg

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????	??????? ??????? ??????????	192.10 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	07.11.2034	?????????? ?????????????? ??????????	F
????? ???????????	??????	????? ??????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1975

??????? ???????: 25126041 - 57392 Schmallenberg

?? ????????



??????? ?????????: 25126041 - 57392 Schmallenberg

?? ????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



??????? ?????????: 25126041 - 57392 Schmallenberg

?? ????????



??????? ???????: 25126041 - 57392 Schmallenberg

?? ????????



??????? ???????: 25126041 - 57392 Schmallenberg

?? ????????



??????? ???????: 25126041 - 57392 Schmallenberg

?? ???????

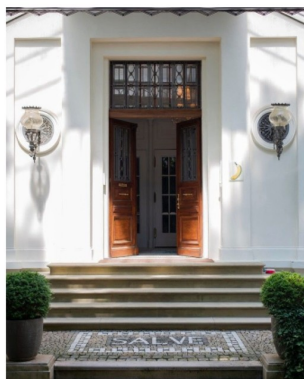


??????? ?????????: 25126041 - 57392 Schmallenberg

?? ????????



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

??????? ???????: 25126041 - 57392 Schmallenberg

??? ?????? ?????????

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1975 überzeugt durch seine außergewöhnliche Architektur und eine sehr begehrte, ruhige Wohnlage am Wormbacher Berg in Schmallenberg. Mit einer Wohnfläche von ca. 280 m² auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 1.678 m² bietet diese Immobilie besonders viel Platz für anspruchsvolles Wohnen und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Herzstück des Hauses ist neben dem repräsentativen Eingangsbereich im Erdgeschoss der offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Großzügige Fensterfronten sorgen nicht nur für eine optimale Belichtung, sondern schaffen auch einen direkten Zugang von sämtlichen Bereichen des Wohn- und Esszimmers auf die angrenzenden Terrassen. Hierdurch entsteht ein fließender Übergang zwischen Innen- und Außenbereich, der das Wohnerlebnis perfekt abrundet.

Angeschlossen an den Wohnbereich befindet sich ein separater Lounge-Bereich, der wie ein Wintergarten gestaltet ist. Große Glasflächen lassen viel Licht herein und ermöglichen einen ungehinderten Blick in den Garten. Ein Kamin sorgt hier für besondere Gemütlichkeit und macht diesen Raum zu einem idealen Rückzugsort – ob zum Entspannen, Lesen oder als stimmungsvolle Erweiterung des Wohnambientes. Die Sonnenterrassen schließen sich harmonisch an den gepflegten Garten mit Teich an und bieten reichlich Raum für Erholung und gesellige Stunden im Freien.

Die Küche im Erdgeschoss ist separat gehalten und bietet dank der großzügigen Raumaufteilung viel Platz für kulinarische Aktivitäten. Ebenfalls auf dieser Ebene befindet sich ein Schlafzimmer mit eigenem Bad en Suite sowie ein Gäste-WC.

Das Untergeschoss besticht durch einen Wellnessbereich mit eigener Sauna und Schwimmbad, von welchem ein direkter Zugang in den Garten besteht. Zwei Schlafräume mit jeweils eigenem Terrassenzugang eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – etwa als Gästebereich oder Homeoffice. Des Weiteren stehen im Untergeschoss praktische Kellerräume, ein Hauswirtschaftsraum sowie der Heizungsraum zur Verfügung.

Das Dachgeschoss des Hauses kann auf Wunsch als eigenständige Wohnung genutzt werden. Hier erwartet Sie ein großzügiger Wohnbereich mit Blick in den Garten, eine separate Küche, ein Schlafzimmer mit angrenzender Loggia, ein Badezimmer, ein separates WC und ein praktischer Abstellraum. Somit eignet sich diese Ebene besonders

als Rückzugsort für Familienmitglieder wie z.B. erwachsene Kinder oder als Raum für Gäste.

Ein besonderes Highlight ist das zusätzliche, bereits als Bauland ausgewiesene Flurstück mit ca. 841 m², das sich direkt an das Hauptgrundstück anschließt. Es wird aktuell als großzügiger Garten genutzt, stellt jedoch ein eigenständiges Grundstück dar und eröffnet den neuen Eigentümern attraktive Erweiterungs- oder Gestaltungsmöglichkeiten. Der Wert dieses separaten Grundstücks beläuft sich auf rund 100.000,- € und ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Darüber hinaus steht eine Doppelgarage zur Verfügung, die ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge sowie zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Kombination aus durchdachtem Grundriss, attraktiver Lage, weitläufigem Grundstück mit großzügigem Garten und Wellnessbereich sowie der Option zur Erweiterung macht diese Immobilie zu einer besonderen Gelegenheit für Käufer mit hohen Ansprüchen.

??????? ???????: 25126041 - 57392 Schmallenberg

??????????????? ??? ????????

- 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

??????? ?????????: 25126041 - 57392 Schmallenberg

??? ??? ??? ???????????

Die Stadt Schmallenberg liegt an der Südgrenze des Hochsauerlandkreises direkt nördlich des Rothaarsteigs. Mit einer Fläche von über 303 km² 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.

??????? ???????: 25126041 - 57392 Schmallenberg

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.11.2034.

Endenergiebedarf beträgt 192.10 kwh/(m²*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.

??????? ???????: 25126041 - 57392 Schmallenberg

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Melanie Goeke & Thomas Bürmann

Hauptstraße 10, 59955 Winterberg

Tel.: +49 2981 - 92 97 26 0

E-Mail: winterberg@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com