

Schmallenberg

Kivételes építészet találkozik változatos kertekkel és wellness-központtal a Wormbacher Bergen

VP azonosító: 25126041



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 399.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 280 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 1.678 m²

VP azonosító: 25126041 - 57392 Schmallenberg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25126041 - 57392 Schmallenberg

Áttekintés

VP azonosító	25126041
Hasznos lakótér	ca. 280 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	7
Hálósobák	4
Fürdoszobák	3
Építés éve	1975
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs

Vételár	399.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Erkély

VP azonosító: 25126041 - 57392 Schmallenberg

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	07.11.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	192.10 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1975

VP azonosító: 25126041 - 57392 Schmallingenberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25126041 - 57392 Schmallenberg

Az ingatlan



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



VP azonosító: 25126041 - 57392 Schmallingenberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25126041 - 57392 Schmallenberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25126041 - 57392 Schmallingenberg

Az ingatlan



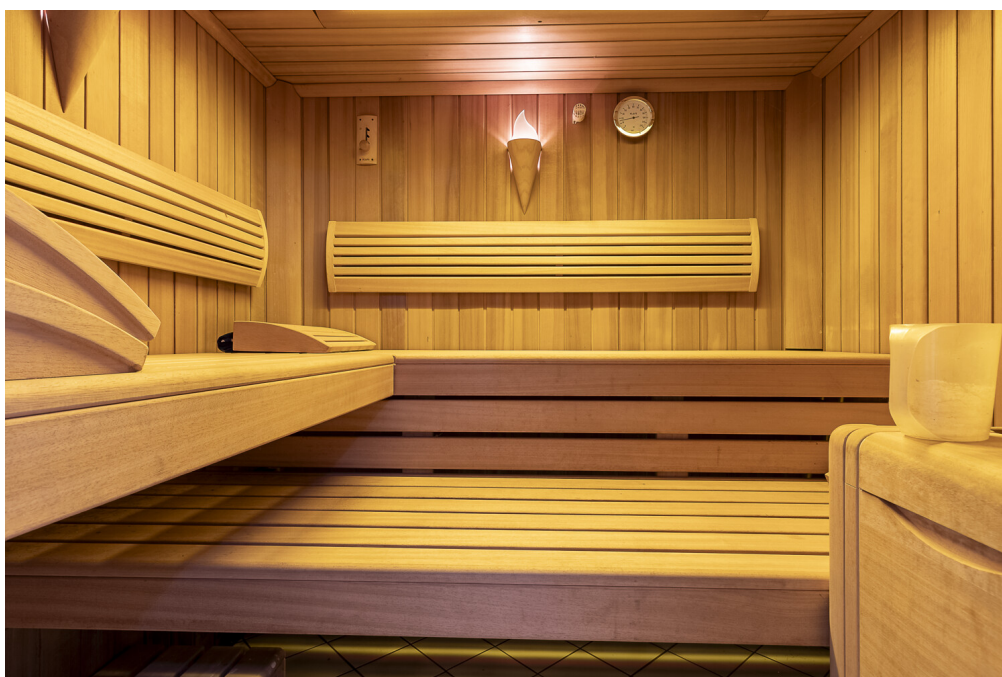
VP azonosító: 25126041 - 57392 Schmallingenberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25126041 - 57392 Schmallingenberg

Az ingatlan



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

VP azonosító: 25126041 - 57392 Schmallenberg

Az első benyomás

Ez a tágas, 1975-ben épült családi ház kivételes építészetével és rendkívül kíváncsú, csendes lakókörnyezetével nyugodt le a látogatókat a schmallerbergi Wormbacher Bergen. A nagyjából 1678 m²-es nagyméretű telken található, körülbelül 280 m²-es lakótérrel rendelkező ingatlan bőséges teret kínál az igényes életvitelhez és a változatos felhasználáshoz. A ház szíve, a földszinten található lenyugodó elosztó mellett, a nyitott területek nappali és étkező. A tágas ablakok nemcsak optimális természetes fényt biztosítanak, hanem közvetlen hozzáférést biztosítanak a nappali és az étkező minden területéről a szomszédos teraszokhoz is. Ez zökkenőmentes átmenetet teremt a beltér és a kültér között, tökéletesen kiegészítve a lakhatási élményt. A nappalihoz egy különálló társalgó csatlakozik, amely télikertként van kialakítva. A nagy üvegfelületek rengeteg fényt engednek be, és akadálytalan kilátást nyújtanak a kertre. A kandalló különleges otthonosságot kölcsönöz, így ez a helyiség ideális menedékhely – akár pihenésre, olvasásra, akár egyszerűen a lakótér hangulatos kiterjesztéseként szolgál. A napozóteraszok harmonikusan illeszkednek a gondozott kertbe és a tóra, bőséges teret biztosítva a kikapcsolódásra és a szabadtéri együttlétekre. A földszinti konyha különálló, és nagyvonalú elrendezésének köszönhetően rengeteg helyet biztosít kulináris tevékenységekhez. Ezen a szinten található még egy hálószoba saját fürdőszobával és egy vendég WC-vel. Az alagsorban wellness részleg található saját szaunával és úszómedencével, amely közvetlen kertkapcsolattal rendelkezik. Két hálószoba, mindegyik saját teraszkapcsolattal, sokféleképpen használható – például vendégszobaként vagy dolgozószobaként. Ezenkívül az alagsorban praktikus tárolóhelyiségek, egy háztartási helyiség és a kazánház található. A ház legfelső emelete igény szerint külön lakásként is használható. Itt található egy tágas nappali kertre néző kilátással, egy külön konyha, egy hálószoba hozzá tartozó loggiával, egy fürdőszoba, egy külön WC és egy praktikus tárolóhelyiség. Ez a szint ezért különösen alkalmas családtagok, például felnőtt gyermekek számára pihenőhelyként, vagy vendégszobaként. Különleges látványosság a már építési teleknek kijelölt, körülbelül 841 m²-es kiegészítő telek, amely közvetlenül a fő ingatlan mellett található. Jelenleg tágas kertként használják, különálló telket alkot, és vonzó bővítési vagy kialakítási lehetőségeket kínál az új tulajdonosoknak. A különálló telek értéke körülbelül 100 000 euró, és már benne van a vételárban. Ezenkívül egy dupla garázs is rendelkezésre áll, amely bőséges helyet biztosít két jármű számára, valamint további tárolási lehetőséget. A jól megtervezett alaprajz, a vonzó elhelyezkedés, a tágas telek nagyméretű kerttel és wellness-részleggel, valamint a bővítési lehetőség kombinációja különleges lehetőséget kínál az igényes vásárlók számára.

VP azonosító: 25126041 - 57392 Schmallenberg

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25126041 - 57392 Schmallingenberg

Minden a helyszínról

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

VP azonosító: 25126041 - 57392 Schmallenberg

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25126041 - 57392 Schmallenberg

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Melanie Goeke & Thomas Bürmann

Hauptstraße 10, 59955 Winterberg

Tel.: +49 2981 - 92 97 26 0

E-Mail: winterberg@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com