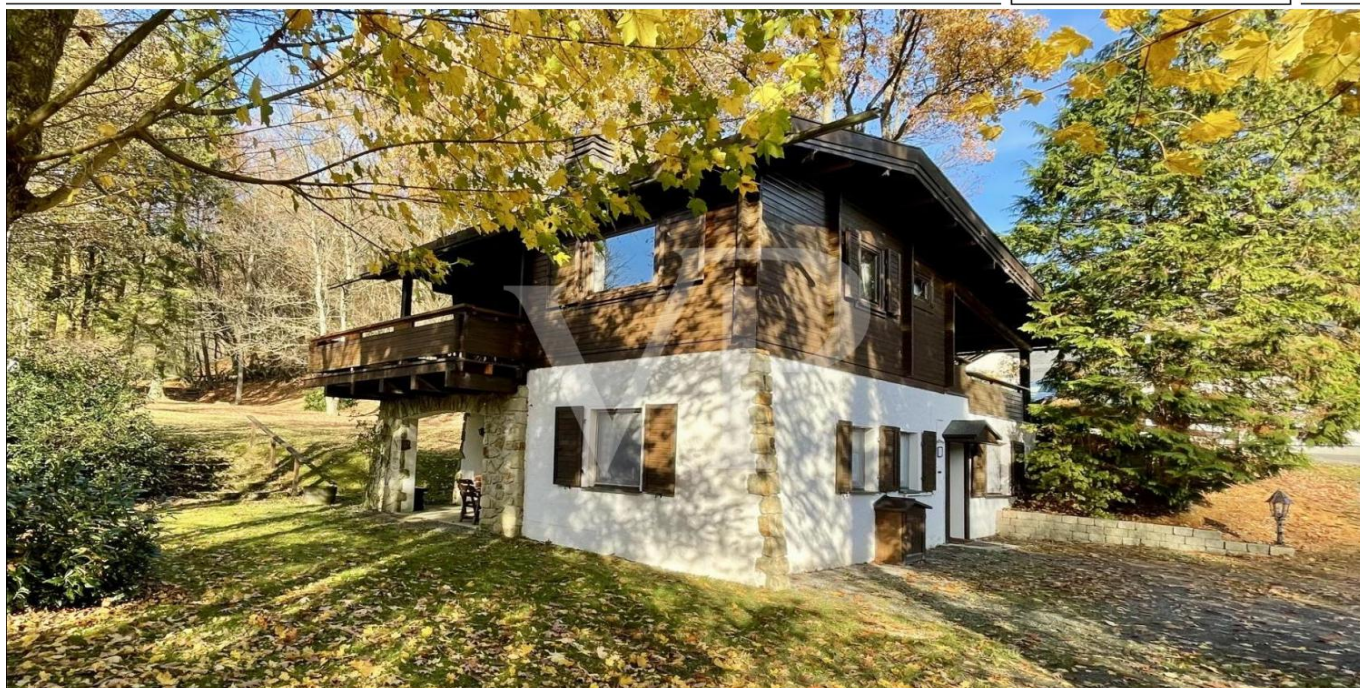


LenneStadt – Saalhausen

## Baita in tronchi ai margini della foresta in una proprietà molto grande con laghetto e ruscello

Codice oggetto: 25039026



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

PREZZO D'ACQUISTO: 379.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 100 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.936 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25039026 - 57368 Lennestadt – Saalhausen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25039026 - 57368 Lennestadt – Saalhausen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25039026
Superficie netta	ca. 100 m²
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1979
Garage/Posto auto	4 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	379.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	legno
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Balcone

Codice oggetto: 25039026 - 57368 Lennestadt – Saalhausen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
Certificazione energetica valido fino a	30.11.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	176.65 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1978



Codice oggetto: 25039026 - 57368 Lennestadt – Saalhausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25039026 - 57368 Lennestadt – Saalhausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25039026 - 57368 Lennestadt – Saalhausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25039026 - 57368 Lennestadt – Saalhausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25039026 - 57368 Lennestadt – Saalhausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25039026 - 57368 Lennestadt – Saalhausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25039026 - 57368 Lennestadt – Saalhausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25039026 - 57368 Lennestadt – Saalhausen

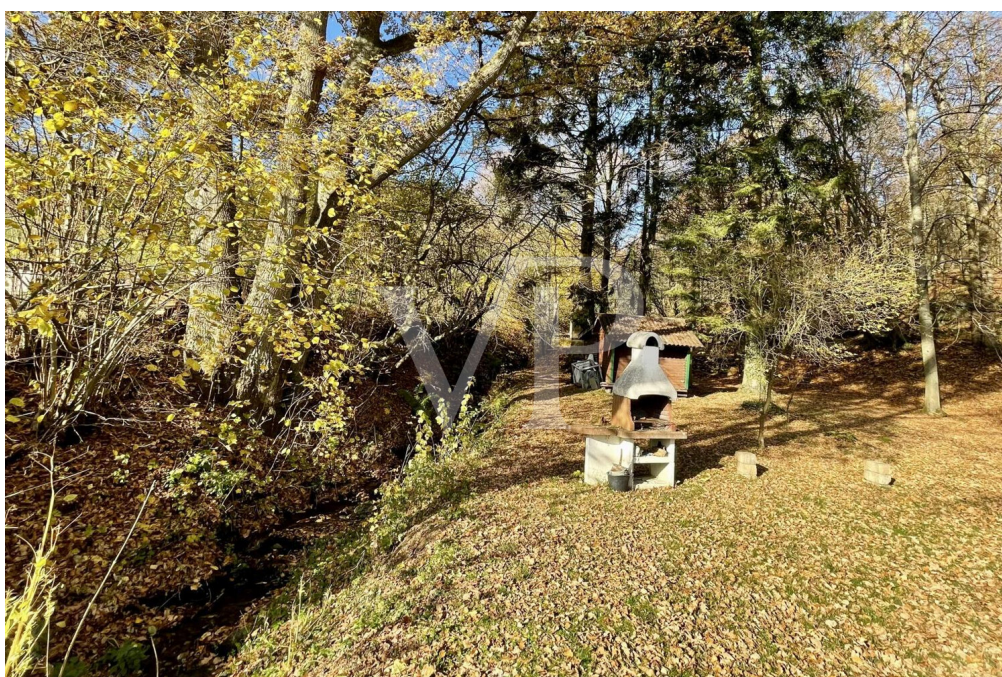
## La proprietà





Codice oggetto: 25039026 - 57368 Lennestadt – Saalhausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25039026 - 57368 Lennestadt – Saalhausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25039026 - 57368 Lennestadt – Saalhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25039026 - 57368 Lennestadt – Saalhausen

## Una prima impressione

Willkommen zu einem Angebot, das individuelles Wohnen im Grünen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten verbindet. Dieses gepflegte Holzblockhaus wurde 1979 errichtet und bietet eine Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup>. Das beeindruckende Grundstück von ca. 2.936 m<sup>2</sup> ist ideal für Naturliebhaber und Menschen, die großzügiges Außenareal schätzen.

Die Immobilie wurde bisher als Ferienhaus genutzt und verfügt über zwei separate Wohnungen. Insgesamt stehen Ihnen sechs Zimmer zur Verfügung, die flexible Einrichtungsmöglichkeiten erlauben – egal, ob Sie das Haus als Familiendomizil oder zur Kombination aus Wohnen und Homeoffice planen. Zwei Badezimmer sorgen für Komfort; besonders hervorzuheben ist die Renovierung eines Bads im Jahr 2017 und eines in 2020.

Bereits beim Betreten spürt man die besondere Atmosphäre dieses Holzblockhauses. Die gut durchdachte Raumaufteilung schafft Übersichtlichkeit und praktische Wege innerhalb des Hauses. Herzstück ist der Wohnbereich, der mit seiner naturnahen Ausstrahlung und Blick ins Grüne einen Ort zum Zusammenkommen bildet. Die vorhandene Zentralheizung sichert in allen Jahreszeiten angenehmes Wohnklima.

Ein besonderes Highlight stellt das weitläufige Grundstück dar, das mit zahlreichen gestalterischen Möglichkeiten aufwartet. Die Außenanlage umfasst eine Gartenhütte, die als Werkstatt oder Geräteraum genutzt werden kann. Der Grillplatz lädt zur geselligen Unterhaltung im Freien ein und verspricht entspannte Stunden mit Familie und Freunden. Naturfreunde werden am eigenen Teich Freude finden, der das Bild des Gartens harmonisch ergänzt und gleichzeitig eine Oase für kleine und große Entdeckungen bildet.

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Lage und bietet dennoch eine gute Anbindung an die umliegende Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Arztpraxen und Freizeiteinrichtungen sind binnen weniger Minuten erreichbar. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün und eignet sich hervorragend für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder einfach zur Erholung im eigenen Garten.

Mit einer Vielzahl an Gestaltungs- und Nutzungspotenzial ist dieses Haus sowohl für Familien als auch für Paare geeignet. Die Option, das Anwesen weiter als Ferienhaus zu nutzen oder in ein dauerhaftes Zuhause umzuwandeln, eröffnet eine breite Palette an Möglichkeiten.



Verschaffen Sie sich selbst einen Eindruck von diesem besonderen Wohnangebot – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie, wie aus Wohnträumen Wirklichkeit werden kann.

Codice oggetto: 25039026 - 57368 Lennestadt – Saalhausen

## Tutto sulla posizione

Saalhausen in Lennestadt besticht als ein ruhiger Luftkurort, der mit seiner unvergleichlichen naturnahen Lage und einer hohen Lebensqualität überzeugt. Die Stadt vereint behutsam bewahrte Tradition mit einer stabilen Bevölkerungsstruktur und bietet damit eine exklusive Wohnatmosphäre, die insbesondere Liebhaber eines gesunden und erholsamen Lebensstils anspricht.

Die moderate Immobilienpreisentwicklung unterstreicht die nachhaltige Wertbeständigkeit dieses besonderen Standorts, während die vorhandene Infrastruktur eine solide Basis für anspruchsvolles Wohnen schafft. Eingebettet in die malerische Sauerländer Landschaft, eröffnet Saalhausen seinen Bewohnern ein Refugium voller Ruhe und Eleganz, das zugleich durch seine Nähe zu kulturellen und gesellschaftlichen Highlights besticht.

Der Stadtteil Saalhausen zeichnet sich durch seine familiäre und zugleich exklusive Wohnqualität aus, geprägt von einer harmonischen Gemeinschaft und einer ausgesprochen niedrigen Kriminalitätsrate. Hier verschmelzen Sicherheit und Geborgenheit mit einem gewachsenen, hochwertigen Wohnumfeld, das vor allem durch seine Einfamilienhausstruktur und den Verzicht auf großflächige Neubauprojekte eine zeitlose Eleganz ausstrahlt. Die ausgezeichnete Anbindung an das regionale Verkehrsnetz sowie die fußläufig erreichbaren Buslinien gewährleisten eine komfortable Mobilität, ohne die Ruhe und Privatsphäre zu beeinträchtigen. Saalhausen präsentiert sich somit als ein Refugium für anspruchsvolle Bewohner, die Wert auf Beständigkeit, Exklusivität und ein gehobenes Lebensgefühl legen.

Das Angebot an erstklassigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten rund um Saalhausen bereichert das tägliche Leben auf elegante Weise. In nur wenigen Gehminuten laden gepflegte Spielplätze und der renommierte TSV Saalhausen zu sportlicher Aktivität und geselligem Miteinander ein, während das Kur- und Bürgerhaus sowie der idyllische Kurpark Saalhausen für kulturelle Veranstaltungen und entspannte Stunden im Grünen sorgen. Die exquisite Gastronomieszene mit stilvollen Restaurants wie „Antalya“ und „Haus Rameil“ sowie charmanter Cafés in fußläufiger Nähe verwöhnt Gaumen und Sinne gleichermaßen. Für die medizinische Versorgung stehen renommierte Fachärzte und Apotheken in angenehmer Entfernung zur Verfügung, was ein Höchstmaß an Komfort und Sicherheit garantiert. Die Busstation „Saalhausen Reiherstraße“ ist nur etwa sechs Gehminuten entfernt und verbindet den Stadtteil mühelos mit der weiteren Region, sodass Mobilität und Privatsphäre in perfektem Einklang stehen.

Für anspruchsvolle Käufer mit einem Faible für Exklusivität und Lebensqualität bietet Saalhausen in Lennestadt somit eine unvergleichliche Kombination aus naturnahem Luxus, kultureller Vielfalt und diskreter Eleganz. Hier findet sich ein Refugium, das höchsten Ansprüchen gerecht wird und ein Leben in stilvoller Geborgenheit ermöglicht.

Codice oggetto: 25039026 - 57368 Lennestadt – Saalhausen

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 176.65 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.

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.

Codice oggetto: 25039026 - 57368 Lennestadt – Saalhausen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Gabriele Mürtz

---

Westfälische Straße 37, 57462 Olpe

Tel.: +49 2761 - 83 594 0

E-Mail: [olpe@von-poll.com](mailto:olpe@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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