

Schmallenberg / Schanze – Schanze, Sauerland

## Chalet esclusivo in un idilliaco paesaggio alpino: il vostro rifugio nei Monti Rothaar

**Codice oggetto: 25126002**



**PREZZO D'ACQUISTO: 929.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 159 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 670 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25126002 - 57392 Schmallenberg / Schanze – Schanze, Sauerland

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

Codice oggetto: 25126002 - 57392 Schmallenberg / Schanze – Schanze, Sauerland

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25126002	Prezzo d'acquisto	929.000 EUR
Superficie netta	ca. 159 m <sup>2</sup>	Casa	Casa vacanza
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	legno
Bagni	2	Superficie linda	ca. 42 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	2014	Caratteristiche	Terrazza, Sauna, Caminetto, Cucina componibile
Garage/Posto auto	2 x Carport		

Codice oggetto: 25126002 - 57392 Schmallenberg / Schanze – Schanze, Sauerland

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo energetico	38.83 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	30.01.2035	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2014

Codice oggetto: 25126002 - 57392 Schmallenberg / Schanze – Schanze, Sauerland

## La proprietà



Codice oggetto: 25126002 - 57392 Schmallenberg / Schanze – Schanze, Sauerland

## La proprietà



Codice oggetto: 25126002 - 57392 Schmallenberg / Schanze – Schanze, Sauerland

## La proprietà



Codice oggetto: 25126002 - 57392 Schmallenberg / Schanze – Schanze, Sauerland

## La proprietà



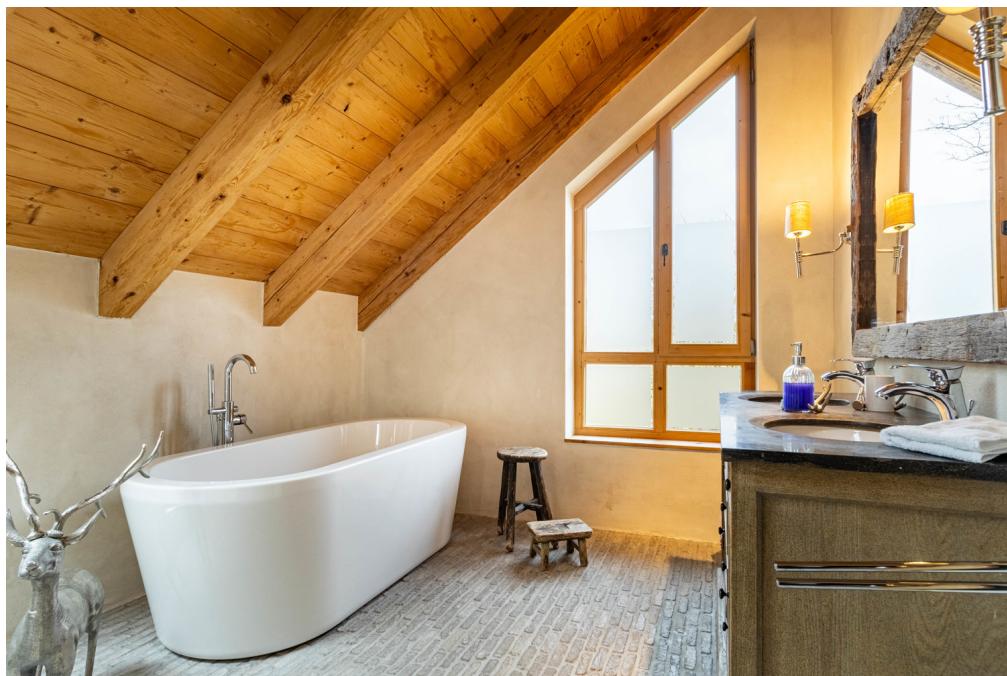
Codice oggetto: 25126002 - 57392 Schmallenberg / Schanze – Schanze, Sauerland

## La proprietà



Codice oggetto: 25126002 - 57392 Schmallenberg / Schanze – Schanze, Sauerland

## La proprietà



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)

Codice oggetto: 25126002 - 57392 Schmallenberg / Schanze – Schanze, Sauerland

## Una prima impressione

Benvenuti in una straordinaria casa vacanze nel Parco Naturale dei Monti Rothaar. Questo chalet curato nei minimi dettagli incarna il fascino di un rifugio di montagna unico nel suo genere e offre servizi di alta qualità e un elevato livello di comfort in un paesaggio mozzafiato, su una superficie abitabile di circa 159 m<sup>2</sup>. Costruita nel 2014, questa casa in legno, costruita con cura, si presenta in condizioni eccellenti, frutto di una progettazione attenta e di materiali di alta qualità. L'esterno in legno di larice si fonde armoniosamente con l'ambiente naturale circostante. All'interno, il profumo del legno e i soffitti rustici in legno creano un'atmosfera autentica, completata da affascinanti pavimenti in pietra e rovere che conferiscono alla casa il suo carattere distintivo. La casa dispone di un totale di quattro stanze, tra cui tre spaziose camere da letto con letti boxspring di alta qualità per notti riposanti. Due eleganti bagni offrono il massimo comfort, uno dei quali include una vasca da bagno indipendente. Il riscaldamento a pavimento e una moderna pompa di calore forniscono un calore accogliente e completano il concetto di efficienza energetica. La moderna cucina è completamente attrezzata e perfetta per le serate culinarie. L'adiacente zona giorno e pranzo è arredata con mobili in legno massello e una stufa a legna che crea un'atmosfera meravigliosa nelle giornate più fresche. Un altro punto forte è la sauna con vista panoramica sui prati e sui boschi circostanti. Una terrazza coperta con pergolato completa la zona giorno e offre accesso diretto al posto auto coperto tramite un grazioso ponte. Situata a 720 metri di altitudine, in un piccolo centro benessere, la proprietà promette un'eccezionale tranquillità e uno stretto contatto con la natura. I dintorni sono ideali per gli amanti della natura e delle attività all'aria aperta. Numerosi sentieri escursionistici, piste da sci di fondo e il sentiero Kyrill si trovano nelle immediate vicinanze, così come un rifugio sciistico che serve specialità regionali. Gli investitori hanno l'opportunità di rilevare e proseguire un'attività di locazione consolidata con una clientela fedele. I proprietari beneficiano quindi di un investimento solido. Per gli amanti della natura che cercano una casa vacanze unica, confortevole e in una posizione impareggiabile, questa proprietà offre le condizioni ideali.

Codice oggetto: 25126002 - 57392 Schmallenberg / Schanze – Schanze, Sauerland

## Dettagli dei servizi

- Panoramablick über Wiesen und Wälder
- rustikale Holzdecken im gesamten Haus
- Stein- und Eichendielenböden
- Massivholzmöbel
- Kaminofen
- offene Küche
- freistehende Badewanne
- hochwertige Boxspringbetten
- Einbauschränke
- Sauna
- überdachte Terrasse
- Doppelcarport mit privater Zugangsbrücke
- Raum für Ski und Fahrräder
- vollständig als Ferienhaus möbliert und ausgestattet
- Waschmaschinen und Trockner
- Glasfaseranschluss

Codice oggetto: 25126002 - 57392 Schmallenberg / Schanze – Schanze, Sauerland

## Tutto sulla posizione

Schanze ist ein idyllischer Ortsteil der Stadt Schmallenberg im Hochsauerlandkreis, Nordrhein-Westfalen. Gelegen auf einer Höhe von etwa 680 bis 732 Metern, befindet sich Schanze im Naturpark Sauerland-Rothaargebirge, etwa 6,5 Kilometer südöstlich des Schmallenberger Stadtkerns.

Die umliegende Infrastruktur bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten:

Wanderwege: Schanze liegt an der Talvariante des Rothaarsteigs und am Waldskulpturenweg. Der angrenzende Kyrillpfad veranschaulicht die Auswirkungen des Orkans Kyrill von 2007 und lädt zu informativen Spaziergängen ein. Ein weitläufiges Loipennetz bietet Langlaufbegeisterten abwechslungsreiche Strecken.

Sehenswürdigkeiten: Im Ort steht die Kapelle St. Bonifatius, die zwischen 1955 und 1958 erbaut wurde und zur Kirchengemeinde St. Georg Graftschaft gehört.

Durch seine Lage im Rothaargebirge und die Nähe zu weiteren Wintersportgebieten der Wintersport-Arena Sauerland bietet Schanze sowohl Erholungssuchenden als auch Aktivurlaubern ideale Voraussetzungen für einen abwechslungsreichen Aufenthalt.

**Codice oggetto: 25126002 - 57392 Schmallenberg / Schanze – Schanze, Sauerland**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.1.2035.

Endenergiebedarf beträgt 38.83 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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: 25126002 - 57392 Schmallenberg / Schanze – Schanze, Sauerland

## Partner di contatto

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

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)

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

---

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