

Schmallenberg

# L'architettura eccezionale incontra i giardini e il benessere vari sul Wormbacher Berg

Codice oggetto: 25126041



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

PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 280 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.678 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25126041 - 57392 Schmallenberg

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

Codice oggetto: 25126041 - 57392 Schmallenberg

## A colpo d'occhio

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Codice oggetto      | 25126041    |
| Superficie netta    | ca. 280 m²  |
| Tipologia tetto     | a due falde |
| Vani                | 7           |
| Camere da letto     | 4           |
| Bagni               | 3           |
| Anno di costruzione | 1975        |
| Garage/Posto auto   | 2 x Garage  |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 399.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Balcone                      |

Codice oggetto: 25126041 - 57392 Schmallenberg

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| Certificazione energetica valido fino a | 07.11.2034    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 192.10 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | F                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1975                             |



Codice oggetto: 25126041 - 57392 Schmallenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25126041 - 57392 Schmallenberg

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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





Codice oggetto: 25126041 - 57392 Schmallingenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25126041 - 57392 Schmallenberg

## La proprietà





Codice oggetto: 25126041 - 57392 Schmallingenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25126041 - 57392 Schmallingenberg

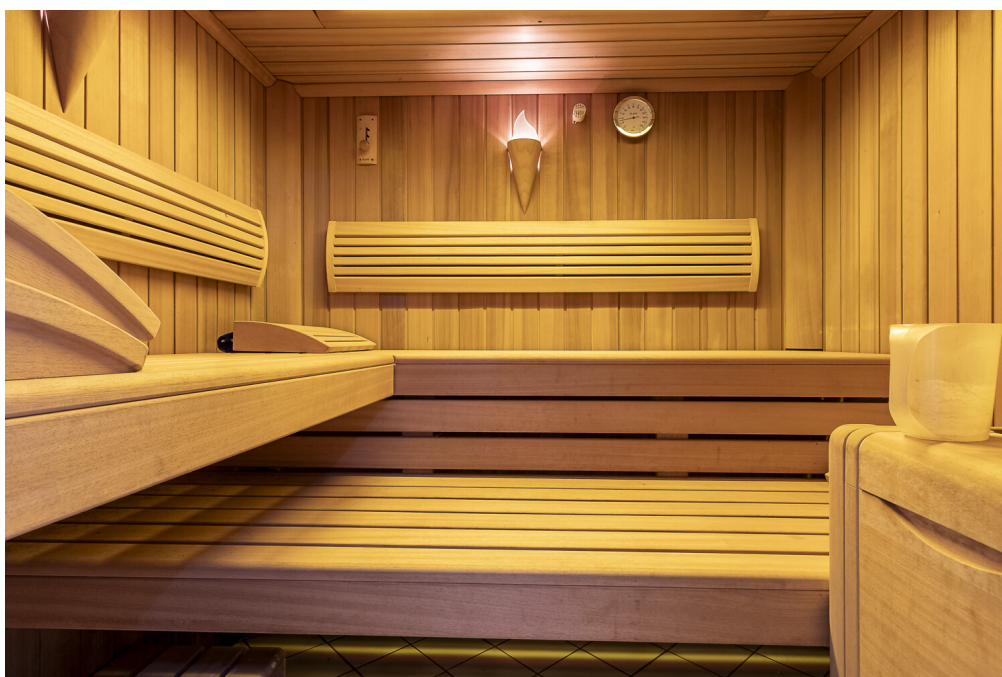
## La proprietà





Codice oggetto: 25126041 - 57392 Schmallenberg

## 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: 25126041 - 57392 Schmallenberg

## Una prima impressione

Questa spaziosa casa indipendente, costruita nel 1975, colpisce per la sua architettura eccezionale e la posizione residenziale molto ambita e tranquilla sul Wormbacher Berg a Schmallenberg. Con circa 280 m<sup>2</sup> di superficie abitabile su un generoso terreno di circa 1.678 m<sup>2</sup>, questa proprietà offre ampio spazio per una vita sofisticata e una varietà di usi. Il cuore della casa, oltre all'imponente ingresso al piano terra, è la zona giorno e pranzo open space. Le ampie finestre non solo forniscono un'ottima luce naturale, ma offrono anche un accesso diretto da tutte le aree del soggiorno e della sala da pranzo alle terrazze adiacenti. Questo crea una transizione fluida tra interno ed esterno, completando perfettamente l'esperienza abitativa. Adiacente alla zona giorno si trova una zona lounge separata, progettata come una veranda. Ampie superfici vetrate lasciano entrare molta luce e offrono una vista libera sul giardino. Un camino aggiunge un tocco speciale di intimità, rendendo questa stanza un rifugio ideale, sia per rilassarsi, leggere o semplicemente come estensione suggestiva dello spazio abitativo. Le terrazze solarium si fondono armoniosamente con il giardino ben curato e il laghetto, offrendo ampio spazio per rilassarsi e socializzare all'aperto. La cucina al piano terra è separata e, grazie alla sua generosa disposizione, offre ampio spazio per le attività culinarie. Su questo piano si trova anche una camera da letto con bagno privato e un WC per gli ospiti. Il seminterrato ospita un'area benessere con sauna e piscina, con accesso diretto al giardino. Due camere da letto, ciascuna con accesso alla terrazza, offrono una varietà di utilizzi, ad esempio come suite per gli ospiti o ufficio. Inoltre, il seminterrato comprende pratici ripostigli, una lavanderia e il locale caldaia. L'ultimo piano della casa può essere utilizzato come appartamento separato, se lo si desidera. Qui troverete un'ampia zona giorno con vista sul giardino, una cucina separata, una camera da letto con loggia adiacente, un bagno, un WC separato e un pratico ripostiglio. Questo piano è quindi particolarmente adatto come rifugio per i membri della famiglia, come i figli adulti, o come camera per gli ospiti. Un punto di forza è l'ulteriore terreno, già edificabile, di circa 841 m<sup>2</sup>, direttamente adiacente alla proprietà principale. Attualmente utilizzato come ampio giardino, costituisce un lotto separato e offre ai nuovi proprietari interessanti possibilità di ampliamento o progettazione. Il valore di questo lotto separato è di circa 100.000 € ed è già incluso nel prezzo di acquisto. È inoltre disponibile un garage doppio, che offre ampio spazio per due veicoli e ulteriore spazio di stoccaggio. La combinazione di una planimetria ben progettata, una posizione attraente, un ampio terreno con un ampio giardino e un'area benessere, e la possibilità di ampliamento, rendono questa proprietà un'opportunità speciale per acquirenti esigenti.

Codice oggetto: 25126041 - 57392 Schmallenberg

## Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25126041 - 57392 Schmallingenberg

## Tutto sulla posizione

Die Stadt Schmallingenberg liegt an der Südgrenze des Hochsauerlandkreises direkt nördlich des Rothaarsteigs. Mit einer Fläche von über 303 km<sup>2</sup> 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.



Codice oggetto: 25126041 - 57392 Schmallenberg

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.11.2034.

Endenergiebedarf beträgt 192.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Codice oggetto: 25126041 - 57392 Schmallenberg

## 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)