

Schmallenberg / Nordenau

Modernisiertes Einfamilienhaus mit offenem Wohnkonzept in Nordenau

Codice oggetto: 26126014



PREZZO D'ACQUISTO: 269.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 143 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 699 m²

Codice oggetto: 26126014 - 57392 Schmallenberg / Nordenau

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

Codice oggetto: 26126014 - 57392 Schmallenberg / Nordenau

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26126014
Superficie netta	ca. 143 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1969
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	269.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2019
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Balcone

Codice oggetto: 26126014 - 57392 Schmallenberg / Nordenau

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	174.90 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	17.04.2036	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1995

Codice oggetto: 26126014 - 57392 Schmallenberg / Nordenau

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt
Suchprofil
anlegen

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26126014 - 57392 Schmalleberg / Nordenau

La proprietà



Codice oggetto: 26126014 - 57392 Schmallenberg / Nordenau

La proprietà



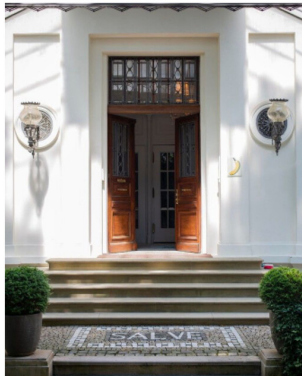
Codice oggetto: 26126014 - 57392 Schmalleberg / Nordenau

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit:

Lea Beule | ☎ 02981 - 92 97 26 0

www.von-poll.com/winterberg

VON POLL
IMMOBILIEN

Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26126014 - 57392 Schmalleberg / Nordenau

Una prima impressione

In ruhiger und naturnaher Lage von Nordenau erwartet Sie dieses großzügige Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 143 m².

Die Immobilie wurde 2019 umfassend kernsaniert und präsentiert sich heute als modernes Zuhause mit viel Wohnkomfort und attraktiven Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich Energieeffizienz.

Der Hauseingang befindet sich auf der oberen Wohnebene.

Hier empfängt Sie ein großzügiger und offen gestalteter Wohnbereich, der das Herzstück des Hauses bildet. Die moderne Küche geht fließend in den Essbereich und das angrenzende Wohnzimmer über und schafft so ein helles, kommunikatives Wohnambiente.

Ein Holzhybridofen sorgt zusätzlich für eine behagliche Atmosphäre und angenehme Wärme.

Ergänzt wird diese Ebene durch ein Gäste-WC sowie den Zugang zum Balkon, von dem aus sich die umliegende Umgebung genießen lässt.

Über eine Treppe gelangen Sie in das Souterrain, das aufgrund der Hanglage als vollwertige Wohnebene genutzt wird. Hier erwarten Sie ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne sowie drei Schlafzimmer, darunter ein Zimmer mit direkter Verbindung zum Terrassen- bzw. Außenbereich.

Im Zuge der Kernsaniierung wurden zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Immobilie verfügt über zweifach verglaste Fenster, eine von innen gedämmte Decke, hochwertige Schieferfensterbänke sowie gedämmte Rollladenkästen in den Schlafzimmern. Die Heizkörper wurden bereits für den späteren Betrieb einer Luft-Wasser-Wärmepumpe ausgelegt. Zudem wurde für die Installation einer Photovoltaikanlage bereits ein Leerrohr verlegt. Die Heizungsanlage stammt aus dem Jahr 1995.

Darüber hinaus wurden die Schweißbahnen im hinteren Dachbereich erneuert.

Das 452 m² große Grundstück bietet ausreichend Platz für Freizeit und Erholung. Balkon und Terrasse schaffen zusätzliche Aufenthaltsbereiche im Freien und laden dazu ein, die ruhige Lage in vollen Zügen zu genießen.

Diese Immobilie überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus modernisiertem Wohnkomfort, großzügigem Raumangebot und bereits vorbereiteten Maßnahmen für eine nachhaltige Zukunft.

Ein ideales Zuhause für Familien und Naturliebhaber mit viel Zukunftsperspektive.

Codice oggetto: 26126014 - 57392 Schmalleberg / Nordenau

Tutto sulla posizione

Der staatlich anerkannte Luftkurort Nordenau, ist weit über die Grenzen des Sauerlandes bekannt durch seinen Schiefer- und Heilstollen und liegt idyllisch zwischen Schmalleberg und Winterberg. Diese reizvolle Lage mit waldreicher Umgebung und wohltuender Luft, lädt zum Erholen und Genießen ein. Das Ortsbild in mitten der Natur wird geprägt durch die zum Teil über 200 Jahre alten Fachwerkhäuser und den Burgfried der Burg Rappelstein. Zu jeder Jahreszeit bietet sich Nordenau als idealer Ausgangspunkt für Wander- und Fahrradtouren an.

Die durch den Ort verlaufende Kreisstraße gewährleistet in beide Fahrtrichtungen (Winterberg / Schmalleberg) eine gute Infrastruktur. Regionale Linienbusse fahren stündlich nach Winterberg und in die Kultur- und Einkaufsstadt Schmalleberg. Das größte Skigebiet im Sauerland ist das Skiliftkarussell Winterberg, dieses ist nur 7 km entfernt und somit in wenigen Fahrminuten erreicht.

Codice oggetto: 26126014 - 57392 Schmalleberg / Nordenau

Ulteriori informazioni

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 Handelsregisterauszugs, 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: 26126014 - 57392 Schmalleberg / Nordenau

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com