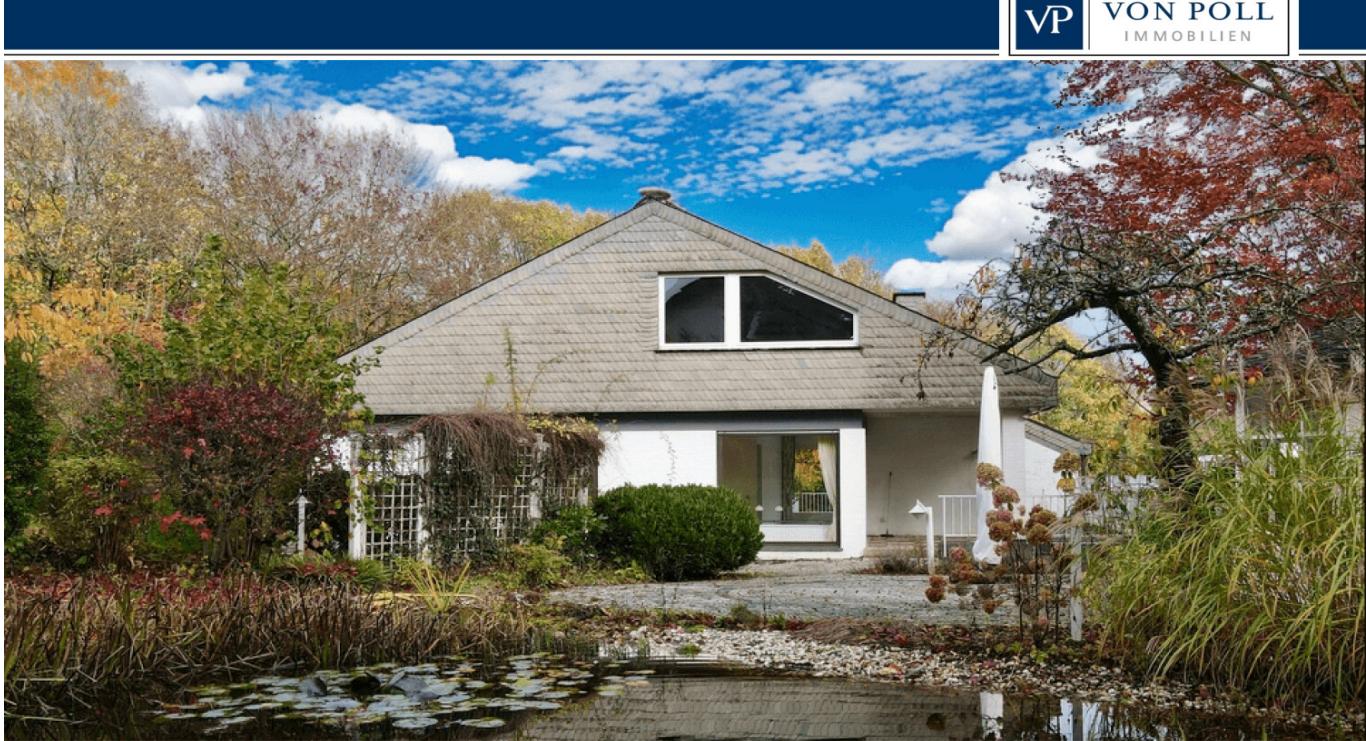


Schmallenberg

## Außergewöhnliche Architektur trifft Gartenvielfalt und Wellness am Wormbacher Berg

*Número da propriedade: 25126041*



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

**PREÇO DE COMPRA: 399.000 EUR • ÁREA: ca. 280 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 1.678 m<sup>2</sup>**

Número da propriedade: 25126041 - 57392 Schmallenberg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25126041 - 57392 Schmallenberg

## Numa vista geral

Número da propriedade	25126041	Preço de compra	399.000 EUR
Área	ca. 280 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	7		
Quartos	4		
Casas de banho	3		
Ano de construção	1975	Tipo de construção	Sólido
Tipo de estacionamento	2 x Garagem	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Sauna, Varanda

Número da propriedade: 25126041 - 57392 Schmallenberg

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	192.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	07.11.2034	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1975

Número da propriedade: 25126041 - 57392 Schmallenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25126041 - 57392 Schmallenberg

## O imóvel



VP | VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkt Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Número da propriedade: 25126041 - 57392 Schmallenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25126041 - 57392 Schmallenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25126041 - 57392 Schmallenberg

## O imóvel



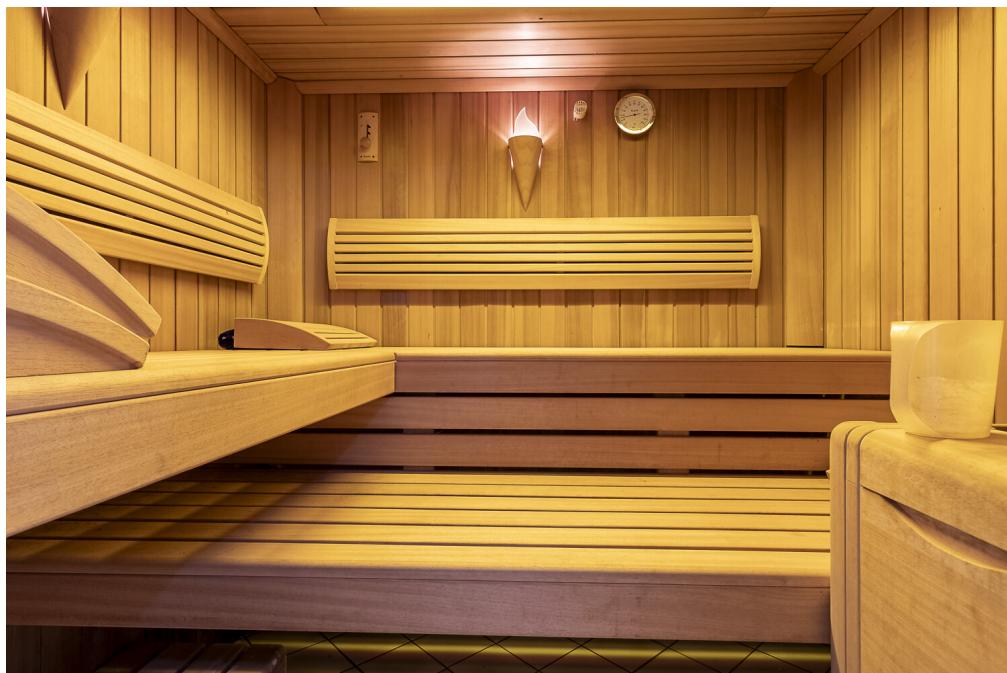
Número da propriedade: 25126041 - 57392 Schmallenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25126041 - 57392 Schmallenberg

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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)

Número da propriedade: 25126041 - 57392 Schmallenberg

## Uma primeira impressão

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1975 überzeugt durch seine außergewöhnliche Architektur und eine sehr begehrte, ruhige Wohnlage am Wormbacher Berg in Schmallenberg. Mit einer Wohnfläche von ca. 280 m<sup>2</sup> auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 1.678 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie besonders viel Platz für anspruchsvolles Wohnen und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Herzstück des Hauses ist neben dem repräsentativen Eingangsbereich im Erdgeschoss der offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Großzügige Fensterfronten sorgen nicht nur für eine optimale Belichtung, sondern schaffen auch einen direkten Zugang von sämtlichen Bereichen des Wohn- und Esszimmers auf die angrenzenden Terrassen. Hierdurch entsteht ein fließender Übergang zwischen Innen- und Außenbereich, der das Wohnerlebnis perfekt abrundet.

Angeschlossen an den Wohnbereich befindet sich ein separater Lounge-Bereich, der wie ein Wintergarten gestaltet ist. Große Glasflächen lassen viel Licht herein und ermöglichen einen ungehinderten Blick in den Garten. Ein Kamin sorgt hier für besondere Gemütlichkeit und macht diesen Raum zu einem idealen Rückzugsort – ob zum Entspannen, Lesen oder als stimmungsvolle Erweiterung des Wohnambientes. Die Sonnenterrassen schließen sich harmonisch an den gepflegten Garten mit Teich an und bieten reichlich Raum für Erholung und gesellige Stunden im Freien.

Die Küche im Erdgeschoss ist separat gehalten und bietet dank der großzügigen Raumaufteilung viel Platz für kulinarische Aktivitäten. Ebenfalls auf dieser Ebene befindet sich ein Schlafzimmer mit eigenem Bad en Suite sowie ein Gäste-WC.

Das Untergeschoss besticht durch einen Wellnessbereich mit eigener Sauna und Schwimmbad, von welchem ein direkter Zugang in den Garten besteht. Zwei Schlafräume mit jeweils eigenem Terrassenzugang eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – etwa als Gästebereich oder Homeoffice. Des Weiteren stehen im Untergeschoss praktische Kellerräume, ein Hauswirtschaftsraum sowie der Heizungsraum zur Verfügung.

Das Dachgeschoss des Hauses kann auf Wunsch als eigenständige Wohnung genutzt werden. Hier erwartet Sie ein großzügiger Wohnbereich mit Blick in den Garten, eine separate Küche, ein Schlafzimmer mit angrenzender Loggia, ein Badezimmer, ein separates WC und ein praktischer Abstellraum. Somit eignet sich diese Ebene besonders

als Rückzugsort für Familienmitglieder wie z.B. erwachsene Kinder oder als Raum für Gäste.

Ein besonderes Highlight ist das zusätzliche, bereits als Bauland ausgewiesene Flurstück mit ca. 841 m<sup>2</sup>, das sich direkt an das Hauptgrundstück anschließt. Es wird aktuell als großzügiger Garten genutzt, stellt jedoch ein eigenständiges Grundstück dar und eröffnet den neuen Eigentümern attraktive Erweiterungs- oder Gestaltungsmöglichkeiten. Der Wert dieses separaten Grundstücks beläuft sich auf rund 100.000,- € und ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Darüber hinaus steht eine Doppelgarage zur Verfügung, die ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge sowie zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Kombination aus durchdachtem Grundriss, attraktiver Lage, weitläufigem Grundstück mit großzügigem Garten und Wellnessbereich sowie der Option zur Erweiterung macht diese Immobilie zu einer besonderen Gelegenheit für Käufer mit hohen Ansprüchen.

Número da propriedade: 25126041 - 57392 Schmallenberg

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25126041 - 57392 Schmallenberg

## Tudo sobre a localização

Die Stadt Schmallenberg liegt an der Südgrenze des Hochsauerlandkreises direkt nördlich des Rothaarsteigs. Mit einer Fläche von über 303 km<sup>2</sup> ist Schmallenberg eine der flächengrößten Städte Deutschlands.

In Schmallenberg liegen Einkaufen und Wohnen, Leben, Arbeiten und Entspannen unmittelbar nebeneinander. Industrie-, Handels- und Handwerksbetriebe in Schmallenberg 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 Schmallenberger 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.

Número da propriedade: 25126041 - 57392 Schmallenberg

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 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.

Número da propriedade: 25126041 - 57392 Schmallenberg

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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