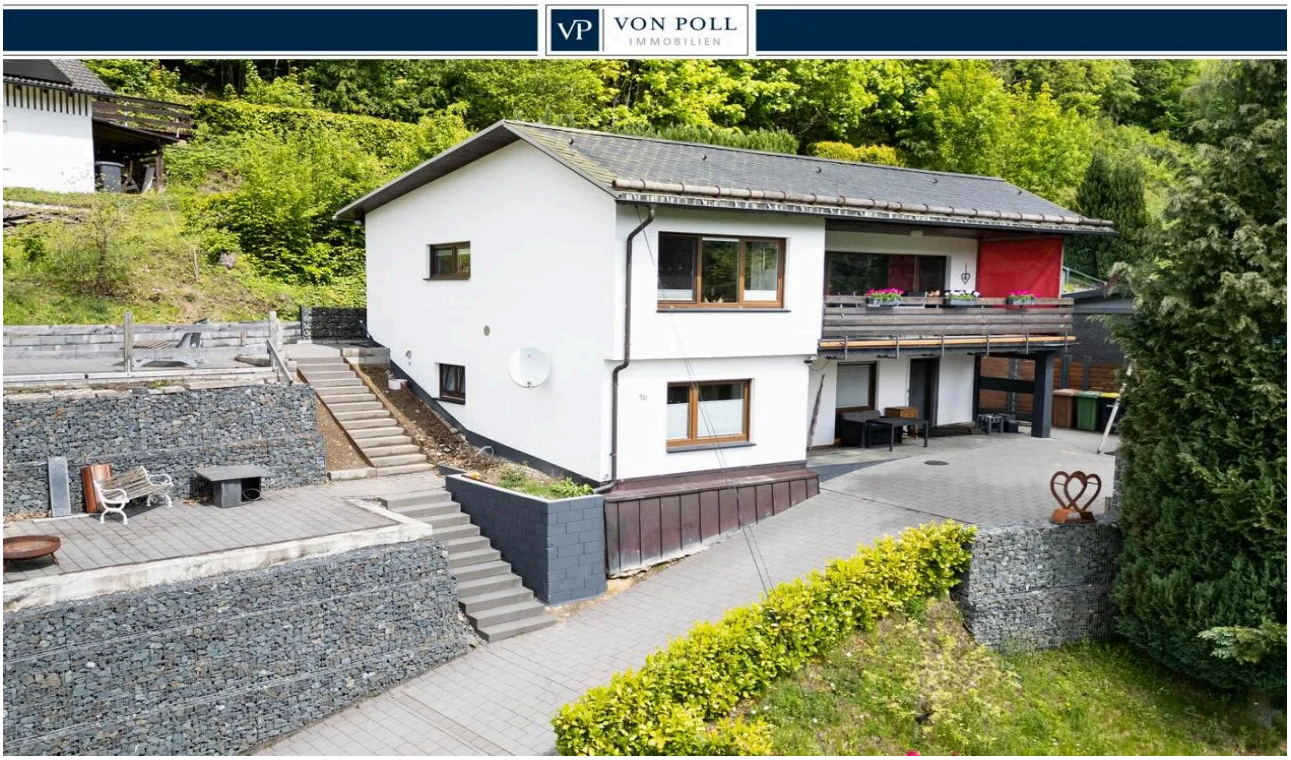
Schmallenberg / Nordenau

Modernes Wohngefühl trifft Naturidylle: Ihr neues Zuhause in Nordenau

Objektnummer: 26126014



KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 143 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 699 m²

Objektnummer: 26126014 - 57392 Schmallenberg / Nordenau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26126014 - 57392 Schmallenberg / Nordenau

Auf einen Blick

Objektnummer	26126014
Wohnfläche	ca. 143 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1969
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	249.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 26126014 - 57392 Schmallenberg / Nordenau

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	17.04.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	174.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 26126014 - 57392 Schmallenberg / Nordenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26126014 - 57392 Schmallenberg / Nordenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26126014 - 57392 Schmallenberg / Nordenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26126014 - 57392 Schmallenberg / Nordenau

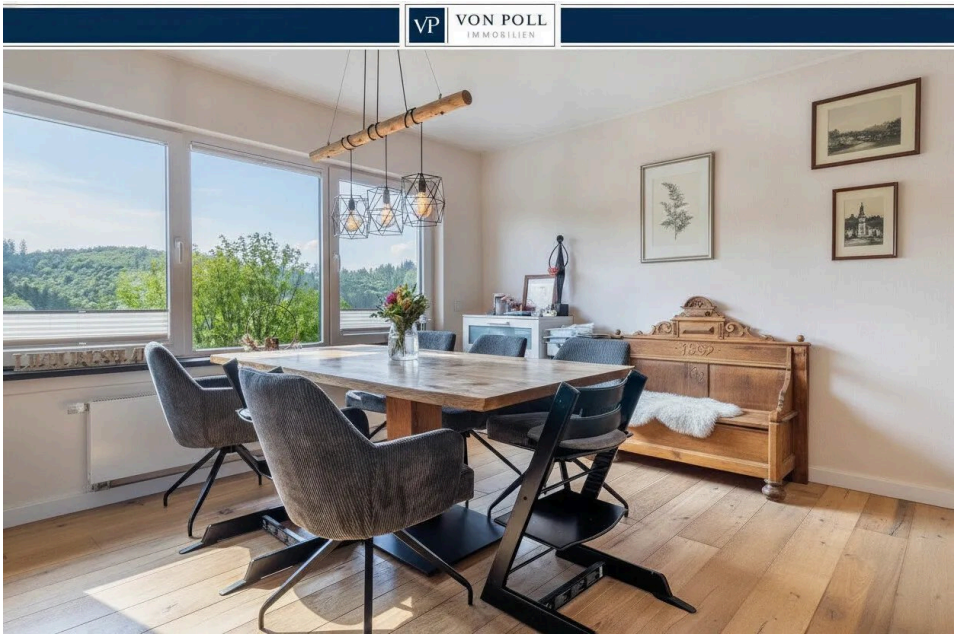
Die Immobilie





Objektnummer: 26126014 - 57392 Schmallenberg / Nordenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26126014 - 57392 Schmallenberg / Nordenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26126014 - 57392 Schmallenberg / Nordenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26126014 - 57392 Schmallenberg / Nordenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26126014 - 57392 Schmallenberg / Nordenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26126014 - 57392 Schmallenberg / Nordenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26126014 - 57392 Schmallenberg / Nordenau

Ein erster Eindruck

In ruhiger und naturnaher Lage von Nordenau erwartet Sie dieses großzügige Einfamilienhaus, das modernen Wohnkomfort und vielversprechende Zukunftsperspektiven harmonisch verbindet. Mit ca. 143 m² Wohnfläche und einem 699 m² großen Grundstück bietet diese Immobilie den idealen Rückzugsort für Familien und Naturliebhaber.
Im Jahr 2019 wurde das Haus umfassend kernsaniert und präsentiert sich heute in einem zeitgemäßen, einladenden Zustand, der bereits hervorragend auf die energetischen Anforderungen von morgen vorbereitet ist.

Sie betreten das Haus auf der oberen Wohnebene und werden sofort von einer hellen, offenen Atmosphäre empfangen. Das Herzstück bildet der großzügige Wohn- und Essbereich, der fließend in die moderne Küche übergeht und den perfekten Rahmen für ein geselliges Familienleben schafft. Für ein besonders behagliches Ambiente sorgt hier ein stilvoller Holzhybridofen, während der angrenzende Balkon einen herrlichen Blick in die Natur bietet.
Ein praktisches Gäste-WC rundet diese Etage ab.

Über eine Treppe gelangen Sie in das Souterrain, das sich dank der Hanglage als vollwertige Wohnebene präsentiert. Hier erwarten Sie ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne sowie drei flexibel nutzbare Schlaf- oder Arbeitszimmer, von denen eines einen direkten Zugang zur Terrasse und dem angrenzenden Garten bietet.

Das Haus überzeugt jedoch nicht nur durch sein gelungenes Raumkonzept, sondern vor allem durch seine inneren Werte und die zukunftsorientierte Ausstattung. Im Zuge der Kernsanierung wurden zahlreiche hochwertige Modernisierungen durchgeführt. So verfügt die Immobilie über zweifach verglaste Fenster, edle Schieferfensterbänke, eine von innen gedämmte Decke sowie gedämmte Rollladenkästen in den Schlafräumen.
Auch die Weichen für eine nachhaltige Energieversorgung sind bereits gestellt: Die Heizkörper wurden speziell für den späteren Betrieb einer modernen Luft-Wasser-Wärmepumpe ausgelegt und für die Installation einer Photovoltaikanlage wurde bereits ein praktisches Leerrohr verlegt.
Die aktuelle, zuverlässige Heizungsanlage stammt aus dem Jahr 1995, während die Schweißbahnen im hinteren Dachbereich bereits fachgerecht erneuert wurden.

Balkon, Terrasse und der pflegeleichte Garten bieten Ihnen reichlich Platz, um die idyllische Ruhe im Außenbereich in vollen Zügen zu genießen.
Dieses Haus ist eine seltene Gelegenheit, modernen Wohnkomfort in der Natur mit einer klugen Vorbereitung auf die Energiewende zu verbinden.

Objektnummer: 26126014 - 57392 Schmallenberg / Nordenau

Ausstattung und Details

- Balkon
- Terrasse
- Vorhandene Einbauküche
- Gäste WC
- Duschbad mit Badewanne
- 3 Schlafräume
- Heizungsraum
- Hauswirtschaftsraum

Der Verkauf erfolgt unmöbliert. Die vorhandene Einbauküche kann auf Wunsch übernommen werden. Der Kaufpreis hierfür ist Verhandlungsbasis.

Objektnummer: 26126014 - 57392 Schmallenberg / Nordenau

Alles zum Standort

Der staatlich anerkannte Luftkurort Nordenau, ist weit über die Grenzen des Sauerlandes bekannt durch seinen Schiefer- und Heilstollen und liegt idyllisch zwischen Schmallenberg 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 / Schmallenberg) eine gute Infrastruktur. Regionale Linienbusse fahren stündlich nach Winterberg und in die Kultur- und Einkaufsstadt Schmallenberg. Das größte Skigebiet im Sauerland ist das Skiliftkarussell Winterberg, dieses ist nur 7 km entfernt und somit in wenigen Fahrminuten erreicht.

Objektnummer: 26126014 - 57392 Schmallenberg / Nordenau

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26126014 - 57392 Schmallenberg / Nordenau

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Melanie Goeke & Thomas Bürmann

Hauptstraße 10, 59955 Winterberg
Tel.: +49 2981 - 92 97 26 0
E-Mail: winterberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com