

Schmallenberg

# Moderne Dachgeschosswohnung in zentraler Lage

????????? ??????????: 25126024



???? ??????: 99.500 EUR • ??????????: ca. 48,5 m<sup>2</sup> • ??????????: 2

??????? ???????: 25126024 - 57392 Schmallenberg

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25126024 - 57392 Schmallenberg

?? ??? ??????

???????? ??????????	25126024	????? ???????	99.500 EUR
????????????	ca. 48,5 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
????????	2		
????????	2		
?????????????? ???	1	????? ???????????????	2023
????????????		?????????	???????
????????????	1	????????????????	
????? ?????????????	1995	????????????????????????	ca. 7 m <sup>2</sup>
?????? ?????????????	1 x ?????????? ???	??????	
	????????????	????????????????	ca. 48 m <sup>2</sup>
		??????	
		????????	????????????????
			????????, ?????????

???????? ??????????: 25126024 - 57392 Schmallenberg

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	???????? ????????????? ????????????	105.20 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	30.12.2019	???????????? ???????????????? ????????????	D
????? ???????????	??????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1995

???????? ??????????: 25126024 - 57392 Schmallenberg

?? ?????????



???????? ??????????: 25126024 - 57392 Schmallenberg

?? ?????????



???????? ??????????: 25126024 - 57392 Schmallenberg

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

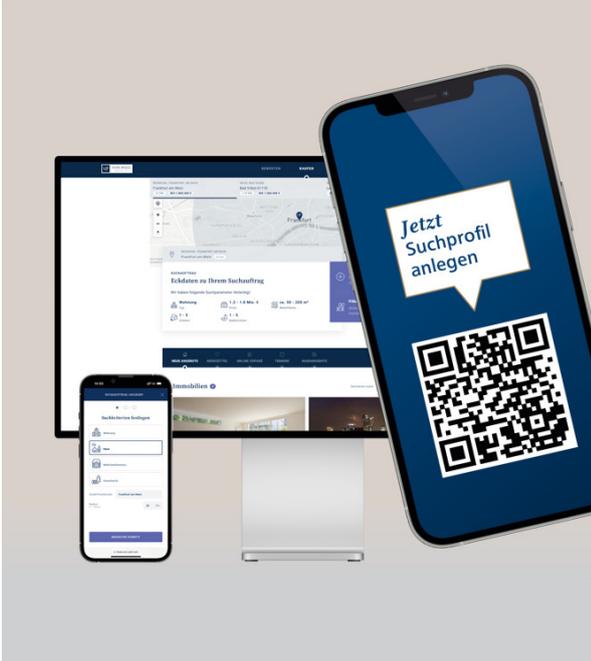
Vereinbaren Sie  
einen Besichtigungstermin mit:

Daniel Münster | ☎ 02981 - 92 97 26 0

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

???????? ??????????: 25126024 - 57392 Schmallenberg

?? ?????????



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

??????? ???????: 25126024 - 57392 Schmallenberg

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht eine gepflegte Dachgeschosswohnung in zentraler Lage, die mit einer modernen Ausstattung und einer durchdachten Raumaufteilung überzeugt. Sie ist insbesondere für Kapitalanleger interessant, da die Wohnung vermietet ist und sich durch solide Mieteinnahmen in einem gefragten Wohnumfeld auszeichnet. Der Eingangsbereich empfängt Sie mit einer angenehmen Atmosphäre. Eine stilvolle Glastür trennt diesen Bereich vom Wohnraum ab und schafft so einen praktischen Garderobenbereich, der durch Tageslicht freundlich beleuchtet wird. Die Wohnung verfügt über zwei gut geschnittene Zimmer, darunter ein helles, geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zu einem Balkon. Dieser erweitert den Wohnbereich ins Freie und bietet einen angenehmen Ausblick über die Umgebung. Die Küche ist als separater Raum gestaltet und wurde im Jahr 2023 neu ausgestattet. Sie befindet sich somit in einem neuwertigen Zustand und ist mit allen Geräten ausgestattet – ideal für Mieter, die Wert auf eine funktionale und abgeschlossene Kochsituation legen. Zur Wohnung gehören ein großzügiger Kellerraum und ein kleiner Abstellraum im Dachgeschoss, die zusätzlichen Stauraum bieten. Im gemeinschaftlich genutzten Waschkeller steht jeder Wohnung ein eigener Waschmaschinenanschluss zur Verfügung. Ein weiterer Pluspunkt ist der zur Wohnung gehörende Carport-Stellplatz, der eine bequeme und geschützte Parkmöglichkeit bietet. Die zentrale Lage der Immobilie spricht für sich, und die hervorragende Infrastruktur macht das Objekt auch langfristig für Mieter sehr attraktiv. Die moderne Ausstattung und der gepflegte Zustand schaffen beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit. Nutzen Sie diese Gelegenheit, in eine werthaltige Immobilie mit stabilem Mietverhältnis zu investieren! Wir stellen Ihnen auf Anfrage gerne weitere Informationen zur Verfügung und stehen Ihnen für Rückfragen oder die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

???????? ??????????: 25126024 - 57392 Schmallenberg

???????????????????? ???? ????????????

- neuwertige Einbauküche
- Balkon mit Weitblick
- Carport-Stellplatz
- Kellerraum
- Waschküche und Fahrradraum (gemeinschaftliche Nutzung)
- zentrale und ruhige Lage

??????? ???????: 25126024 - 57392 Schmalleberg

??? ??? ??? ????????????

Die Stadt Schmalleberg liegt an der Südgrenze des Hochsauerlandkreises direkt nördlich des Rothaarsteigs. Mit einer Fläche von über 303 km<sup>2</sup> ist Schmalleberg eine der flächengrößten Städte Deutschlands. In Schmalleberg liegen Einkaufen und Wohnen, Leben, Arbeiten und Entspannen unmittelbar nebeneinander. Industrie-, Handels- und Handwerksbetriebe in Schmalleberg 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 Schmalleberger 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.

??????? ???????: 25126024 - 57392 Schmallenberg

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.12.2019.  
Endenergieverbrauch beträgt 105.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

???????? ??????????: 25126024 - 57392 Schmallenberg

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Melanie Goeke & Thomas Bürmann

---

Hauptstraße 10, 59955 Winterberg

Tel.: +49 2981 - 92 97 26 0

E-Mail: winterberg@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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