Schmallenberg / Schanze – Schanze, Sauerland

Exklusives Chalet in alpiner Idylle: Ihr Refugium im Rothaargebirge

??????? ????????: 25126002

???? ??????: 980.000 EUR • ?????????: ca. 159 m² • ???????: 4 • ?????? ???: 670 m²

??????? ????????: 25126002 - 57392 Schmallenberg / Schanze – Schanze, Sauerland

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

??????? ????????: 25126002 - 57392 Schmallenberg / Schanze – Schanze, Sauerland

?? ??? ?????

??????? ????????	25126002
?????????	ca. 159 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	4
????????? ??? ????????	3
????????	2
???? ??????????	2014
????? ??????????	2 x ???????? ??? ??????????

???? ??????	980.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	?????? ???????
?????????????????? ?????	ca. 42 m²
??????	???????, ??????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25126002 - 57392 Schmallenberg / Schanze – Schanze, Sauerland

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

????????? ?????????	?????????? ????????	????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	?????? ????????? ???? / ?????	?????? ?????? ?????????	38.83 kWh/m²a
?????????? ????????????? ?????? ???	30.01.2035	????????? ??????????? ????????	A
???? ?????????	?????? ????????? ???? / ?????	???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2014

??????? ????????: 25126002 - 57392 Schmallenberg / Schanze – Schanze, Sauerland

?? ???????

??????? ????????: 25126002 - 57392 Schmallenberg / Schanze – Schanze, Sauerland

?? ???????

??????? ????????: 25126002 - 57392 Schmallenberg / Schanze – Schanze, Sauerland

?? ???????

??????? ????????: 25126002 - 57392 Schmallenberg / Schanze – Schanze, Sauerland

?? ???????

??????? ????????: 25126002 - 57392 Schmallenberg / Schanze – Schanze, Sauerland

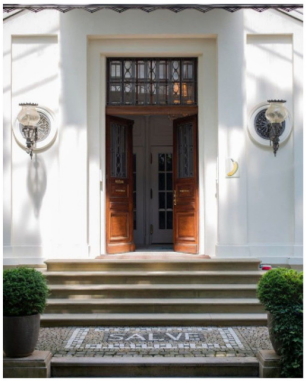
?? ???????

??????? ????????: 25126002 - 57392 Schmallenberg / Schanze – Schanze, Sauerland

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

??????? ????????: 25126002 - 57392 Schmallenberg / Schanze – Schanze, Sauerland

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

Willkommen in einem außergewöhnlichen Ferienhaus im Naturpark Rothaargebirge. Dieses gepflegte Chalet verkörpert den Charme einer einzigartigen Berghütte und bietet Ihnen auf einer Wohnfläche von ca. 159 m² eine anspruchsvolle Ausstattung und hohen Wohnkomfort inmitten einer beeindruckenden Landschaft. Das 2014 aufwendig errichtete Holzhaus präsentiert sich in einem hervorragenden Zustand - das Ergebnis einer durchdachten Planung und hochwertiger Baumaterialien ist. Die Außenfassade aus Lärchenholz fügt sich harmonisch in die natürliche Umgebung ein. Im Inneren sorgen der Duft von Holz und rustikale Holzdecken für eine authentische Atmosphäre, ergänzt durch urige Stein- und Eichendielenböden, die dem Haus seinen unverwechselbaren Charakter verleihen. Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer, davon drei geräumige Schlafzimmer mit hochwertigen Boxspringbetten für erholsame Nächte. Zwei stilvolle Bäder bieten höchsten Komfort, eines davon mit freistehender Badewanne. Die Fußbodenheizung und eine moderne Wärmepumpe sorgen für wohlige Wärme und runden das effiziente Energiekonzept ab. Die moderne Küche ist bestens ausgestattet und lädt zu kulinarischen Abenden ein. Der angrenzende Wohn- und Essbereich besticht durch Massivholzmöbel und einen Kaminofen, der an kühleren Tagen für eine wundervolle Atmosphäre sorgt. Ein weiteres Highlight ist die Sauna mit Panoramablick auf die umliegenden Wiesen und Wälder. Eine überdachte Terrasse mit Laubengang ergänzt das Raumangebot und bietet über eine reizvolle Brücke direkten Zugang zum Carport. Die Lage auf 720 m Höhe in einem kleinen Luftkurort verspricht ein besonderes Maß an Ruhe und Naturverbundenheit. Die Umgebung des Hauses ist ideal für Naturliebhaber und sportlich Aktive. Zahlreiche Wanderwege, Langlaufloipen und der Kyrill-Pfad befinden sich in unmittelbarer Nähe, ebenso wie eine Skihütte, die mit regionalen Spezialitäten zum Einkehren einlädt. Für Investoren bietet sich die Möglichkeit, ein etabliertes Vermietungskonzept samt einer loyalen Stammkundschaft zu übernehmen und weiterzuführen. Eigentümer profitieren somit von einer soliden Kapitalanlage. Für Naturliebhaber, die ein einzigartiges Feriendomizil mit Komfort und unvergleichlicher Lage suchen, bietet diese Immobilie ideale Voraussetzungen.

??????? ????????: 25126002 - 57392 Schmallenberg / Schanze – Schanze, Sauerland

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

•Panoramablick über Wiesen und Wälder
•rustikale Holzdecken im gesamten Haus
•Stein- und Eichendielenböden
•Massivholzmöbel
•Kaminofen
•offene Küche
•freistehende Badewanne
•hochwertige Boxspringbetten
•Einbauschränke
•Sauna
•überdachte Terrasse
•Doppelcarport mit privater Zugangsbrücke
•Raum für Ski und Fahrräder
•vollständig als Ferienhaus möbliert und ausgestattet
•Waschmaschinen und Trockner
•Glasfaseranschluss

??????? ????????: 25126002 - 57392 Schmallenberg / Schanze – Schanze, Sauerland

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

Schanze ist ein idyllischer Ortsteil der Stadt Schmallenberg im Hochsauerlandkreis, Nordrhein-Westfalen. Gelegen auf einer Höhe von etwa 680 bis 732 Metern, befindet sich Schanze im Naturpark Sauerland-Rothaargebirge, etwa 6,5 Kilometer südöstlich des Schmallenberger Stadtkerns. Die umliegende Infrastruktur bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten: Wanderwege: Schanze liegt an der Talvariante des Rothaarsteigs und am Waldskulpturenweg. Der angrenzende Kyrillpfad veranschaulicht die Auswirkungen des Orkans Kyrill von 2007 und lädt zu informativen Spaziergängen ein. Ein weitläufiges Loipennetz bietet Langlaufbegeisterten abwechslungsreiche Strecken. Sehenswürdigkeiten: Im Ort steht die Kapelle St. Bonifatius, die zwischen 1955 und 1958 erbaut wurde und zur Kirchengemeinde St. Georg Grafschaft gehört. Durch seine Lage im Rothaargebirge und die Nähe zu weiteren Wintersportgebieten der Wintersport-Arena Sauerland bietet Schanze sowohl Erholungssuchenden als auch Aktivurlaubern ideale Voraussetzungen für einen abwechslungsreichen Aufenthalt.

??????? ????????: 25126002 - 57392 Schmallenberg / Schanze – Schanze, Sauerland

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 38.83 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.

??????? ????????: 25126002 - 57392 Schmallenberg / Schanze – Schanze, Sauerland

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

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

Melanie Goeke & Thomas Bürmann

Hauptstraße 10 Winterberg
E-Mail: winterberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com