

Schmallenberg / Holthausen – Holthausen, Sauerland

# Ein Zuhause, viele Möglichkeiten: Mehrfamilienhaus im „Golddorf“ Holthausen

Número da propriedade: 25126036



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

PREÇO DE COMPRA: 295.000 EUR • ÁREA: ca. 275 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 11 • ÁREA DO TERRENO: 861 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25126036 - 57392 Schmallenberg / Holthausen – Holthausen, Sauerland

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

Número da propriedade: 25126036 - 57392 Schmallenberg / Holthausen – Holthausen, Sauerland

## Numa vista geral

|                        |                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25126036                                             |
| Área                   | ca. 275 m²                                           |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                                      |
| Quartos                | 11                                                   |
| Casas de banho         | 4                                                    |
| Ano de construção      | 1978                                                 |
| Tipo de estacionamento | 3 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 295.000 EUR                                                               |
| Natureza                    | Moradia multifamiliar                                                     |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Área útil                   | ca. 80 m²                                                                 |
| Área arrendáve              | ca. 275 m²                                                                |
| Móveis                      | Terraço, Varanda                                                          |

Número da propriedade: 25126036 - 57392 Schmallenberg / Holthausen – Holthausen, Sauerland

## Dados energéticos

|                                   |                               |                                                          |                          |
|-----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento por chão radiante | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Pellet                        | Procura final de energia                                 | 162.00 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 14.06.2028                    | Classificação energética                                 | F                        |
| Aquecimento                       | Pellet-Fuelled                | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1978                     |

Número da propriedade: 25126036 - 57392 Schmalleberg / Holthausen – Holthausen, Sauerland

## O imóvel



Número da propriedade: 25126036 - 57392 Schmallenberg / Holthausen – Holthausen, Sauerland

## O imóvel



Número da propriedade: 25126036 - 57392 Schmallenberg / Holthausen – Holthausen, Sauerland

## O imóvel



Número da propriedade: 25126036 - 57392 Schmallenberg / Holthausen – Holthausen, Sauerland

## O imóvel



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

Número da propriedade: 25126036 - 57392 Schmallenberg / Holthausen – Holthausen, Sauerland

## O imóvel



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

Número da propriedade: 25126036 - 57392 Schmallenberg / Holthausen – Holthausen, Sauerland

## Uma primeira impressão

Dieses vielseitige Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1978 befindet sich auf einem ca. 861 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet eine Gesamtwohnfläche von etwa 282 m<sup>2</sup>. Dank solider Massivbauweise, durchdachter Aufteilung und drei separaten Wohnungen eignet sich die Immobilie ideal sowohl zur Eigennutzung als auch als attraktive Kapitalanlage.

Das gesamte Haus ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die zusammen mit der modernen und energieeffizienten Pelletheizung für ein behagliches Wohnklima und niedrige Betriebskosten sorgt. Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Eingang, wodurch ein hohes Maß an Privatheit gewährleistet ist.

Die Wohneinheiten im Überblick:

Erdgeschosswohnung (ca. 123 m<sup>2</sup>)

Fünf großzügig geschnittene Zimmer, eine Küche mit praktischem Vorratsraum, ein Badezimmer sowie ein Gäste-WC schaffen optimalen Wohnkomfort. Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum und ist über die Wohnung zugänglich. Die Einheit ist derzeit nicht vermietet und bietet sich damit hervorragend zur Eigennutzung an – alternativ auch für eine zukünftige Vermietung.

Dachgeschosswohnung (ca. 87 m<sup>2</sup>)

Drei gut geschnittene Zimmer, eine Diele, zwei Bäder sowie zwei Balkone mit Blick ins Grüne machen diese Wohnung zu einem idealen Rückzugsort für Paare oder kleine Familien. Besonders hervorzuheben ist, dass diese Etage über eine Treppe mit installiertem Treppenlift erreichbar ist und somit auch für ältere Bewohner bequem und barrierearm nutzbar bleibt. Die Dachgeschosswohnung ist aktuell vermietet und bietet damit sofortige Mieteinnahmen.

Souterrainwohnung (ca. 65 m<sup>2</sup>)

Bestehend aus drei wohnlichen Zimmern, einer vollwertigen Küche, einem Badezimmer und einem Vorratsraum mit Waschmaschinenanschluss ist auch diese Einheit autark nutzbar und rundet das Gesamtkonzept perfekt ab. Auch diese Wohnung ist derzeit vermietet und gewährleistet stabile Einnahmen.

Im Außenbereich laden mehrere Terrassen zum Verweilen ein und werden ergänzt durch den großzügig angelegten Garten, der vielfältige Möglichkeiten für Erholung und Freizeit bereithält. Eine Garage sowie zusätzliche Stellplätze direkt am Haus runden das Angebot

ab.

Número da propriedade: 25126036 - 57392 Schmalleberg / Holthausen – Holthausen, Sauerland

## Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich im malerischen Ortsteil Holthausen der Stadt Schmalleberg, eingebettet im naturnahen Hochsauerlandkreis Nordrhein-Westfalen. Holthausen ist eines der ausgezeichneten „Golddörfer“ im Sauerland und besticht durch seinen dörflichen Charakter, der besonders ruhiges und naturnahes Wohnen ermöglicht.

Nur wenige Autominuten entfernt liegt das Kneipp-Heilbad Bad Fredeburg, ein beliebter Kurort mit umfangreicher Infrastruktur. Bad Fredeburg bietet eine gute Versorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, medizinischen Einrichtungen, Schulen sowie vielfältigen Freizeit- und Wellnessangeboten. Damit ergänzt es die ruhige Wohnlage in Holthausen ideal um alle relevanten Alltagserfordernisse.

Die Infrastruktur in Schmalleberg und seinen Ortsteilen ist sehr gut ausgebaut. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, ärztliche Versorgung sowie Bildungsangebote wie Schulen und Kindergärten sind in Schmalleberg gut erreichbar. In Holthausen selbst sind ruhiges Wohnen und Naturnähe prägend, ideal für Familien und Ruhesuchende.

Die Kombination aus naturnaher Wohnqualität und schneller Erreichbarkeit zentraler Infrastruktur in Bad Fredeburg und Schmalleberg macht Holthausen zu einem attraktiven Standort für Wohnen und langfristige Investitionen.

Número da propriedade: 25126036 - 57392 Schmallenberg / Holthausen – Holthausen, Sauerland

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.6.2028.

Endenergiebedarf beträgt 162.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número da propriedade: 25126036 - 57392 Schmallenberg / Holthausen – Holthausen, Sauerland

## 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)