

EXPOSÉ

von Immobilien Center Wittenbeck, Frank Wittenbeck

Objekt 57392 Schmallenberg, Dorfstraße 14, Wg.Nr.2
In der Wohnanlage „Nordernau Hills“

Objektnummer: 114

Vermarktung:

Firma Immobilien-Center-Wittenbeck
Straße: Herrenbreite 32
Ort / PLZ: 06449 Aschersleben

Kontakt

Name: Frank Wittenbeck
Firma: ICW
Telefon: 03473-222742
Funk: 0160-4428495
E-Mail: ICWittenbeck@web.de

Übersicht

Objektart: Eigentumswohnung
PLZ/ Ort: 57392 Schmallenberg OT Nordernau
Kaufpreis: 449.900,00 € (+3,00% Courtage netto)
Wohnfläche ca.: 85,76 m²
Grundstück ca.: 1677 m²
Zimmer: 2 Zimmer, 1 Bad, 1 Gäste WC, 1, Schlafzimmer, 1 Flur,
1 Balkon überdacht
Garage: nein
Stellplatz: ja, extra Kosten 7500,00 €
Baujahr: 2024
Ausstattung: gehoben
Zustand: Neubau
Bauart: Massivbau komplett unterkellert

Objektlage:	Die Wohnung befindet sich im Untergeschoss des Objektes mit eigenem überdachtem Balkon nach hinten heraus, zusammen mit zwei weiteren Wohnungen.
Objektbeschreibung:	<p>Das Haus ist in ein kompletter Neubau, errichtet in den Jahren 2023-2024.</p> <p>Es ist eine Wärmepumpenheizungsanlage installiert, durch welche die bestmögliche Energieeffizienzklasse A+ erreicht wird.</p> <p>Das gesamte Haus ist dank Fahrstuhl barrierefrei.</p> <p>Eine Fußbodenheizung in komplett allen Wohnungen sorgt für eine angenehme wohlige Wärme bei maximaler Energieeffizienz.</p> <p>Die Bodenbeläge in allen Wohnungen sind großformatige und qualitativ hochwertige Fliesen.</p> <p>An den Stellplätze sind Anschlüsse für Wallboxen vorinstalliert. Somit ist in Hinsicht der E-Mobilität bereits heute alles Zukunftssicher.</p> <p>Alle Fenster haben eine optimale Dreifachverglasung und elektrische Rolläden.</p> <p>Jede Wohnung verfügt über einen eigenen, sicher abschließbaren Keller.</p>
Sonstiges:	Das Grundstück ist an die zentrale Kanalisation angeschlossen, ebenso sind Wasser und Elektroanschlüsse gegeben. Es liegt ein Glasfaseranschluß im Haus vor.

Energieausweis

Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Gebäudetyp:	freistehendes Mehrfamilienhaus (9 Parteien)
Baujahr:	2023 / 2024
Energiebedarf:	19,31 kWh
Energieträger:	Elektro
Energieeffizienzklasse:	A+

Grundstück

Gesamtgröße: **ca. m²**

Die Lage und Umgebung

Schmallenberg-Nordernau ist ein malerisches Dorf in der Region Hochsauerland in Nordrhein-Westfalen, das vor allem durch seine idyllische Lage im Sauerland bekannt ist. Es gehört zur Stadt Schmallenberg und liegt inmitten von Wäldern und Hügeln, ideal für Naturliebhaber und Outdoor-Aktivitäten. Ein eigene Wohnung in dieser Region bietet eine ruhige, ländliche Umgebung und gleichzeitig die Nähe zu verschiedenen Freizeitmöglichkeiten. Hier sind einige relevante Aspekte zu Aktivitäten, Umgebung und der Nähe zum nur 10km entfernten Wintersportzentrum Winterberg.

Winterberg ist ein beliebter Ferienort im Sauerland in Deutschland, der für seine Wintersportarten und Outdoor-Aktivitäten bekannt ist. Es ist ein bekanntes Ziel zum Skifahren, Snowboarden, Rodeln und Wandern. Winterberg bietet eine Vielzahl an Pisten und Loipen und ist damit ein beliebter Ort sowohl für Anfänger als auch für Fortgeschrittene.

Neben dem Wintersport ist Winterberg eine charmante Stadt mit einem historischen Zentrum, gemütlichen Cafés und einer Vielzahl von Hotels und Restaurants. Die malerische Umgebung, umgeben von Wäldern und Hügeln, bietet das ganze Jahr über Möglichkeiten für Outdoor-Enthusiasten, sei es zum Skifahren im Winter oder zum Radfahren und Wandern in den Sommermonaten.

Winterberg ist Teil des größeren Skigebiets "Skiliftkarussell", das mehrere Gebiete miteinander verbindet und ein breites Angebot an Aktivitäten für Groß und Klein bietet. Es ist von Städten wie Dortmund und Köln aus leicht zu erreichen, was es zu einem beliebten Wochenendausflug für Einheimische und internationale Touristen macht.

1. Lage und Umgebung

- **Naturlandschaft:** Schmallenberg-Nordernau liegt im Herzen des Sauerlands, eine Region, die für ihre grünen Wälder, sanften Hügel und idyllischen Bäche bekannt ist. Ideal für Wanderungen und Spaziergänge, insbesondere entlang des Sauerlandradrings oder durch das weit verzweigte Wanderwegenetz.
- **Ruhe und Erholung:** Die Umgebung ist sehr ruhig, mit vielen Möglichkeiten zur Entspannung. Hier finden sich viele Ferienwohnungen und Gasthöfe, die das ländliche Flair und die Nähe zur Natur betonen.
- **Winterberg:** Nur etwa 10 Minuten Autofahrt von Nordernau entfernt liegt **Winterberg**, bekannt für seine Wintersportmöglichkeiten wie Ski fahren, Snowboarden und Rodeln. Auch im Sommer bietet Winterberg zahlreiche Aktivitäten wie Mountainbiken, Wandern und die Nutzung von Freizeiteinrichtungen wie dem Freizeitpark.

2. Aktivitäten in der Umgebung

- **Wandern und Radfahren:** Das Sauerland bietet zahlreiche Wander- und Radwege, die für jedes Niveau geeignet sind. Besonders bekannt ist der **SauerlandRadrings**, ein 83 Kilometer langer Radweg, der durch die Region führt. Auch Wanderer kommen auf ihre Kosten, zum Beispiel auf den Wanderwegen des Naturparks Sauerland-Rothaargebirge.
- **Wintersport in Winterberg:** Die Nähe zu Winterberg ermöglicht es, im Winter den berühmten Wintersportort zu genießen. Hier gibt es Skipisten, Langlaufloipen und zahlreiche andere Wintersportarten.

- **Freizeitmöglichkeiten:** Die Umgebung bietet weiterhin zahlreiche Möglichkeiten für Golf, Angeln und Reiten. In Winterberg und Schmallenberg gibt es zudem Wellnessangebote und Thermalbäder.

3. Infrastruktur und Anbindung

- **Verkehrsanbindung:** Schmallenberg-Nordernau ist gut an die Umgebung angebunden. Die nahegelegenen Städte Winterberg und Schallenberg bieten eine gute Infrastruktur, sowohl für Einkäufe als auch für Freizeitaktivitäten.
- **Schulen und Versorgung:** In Schmallenberg und Winterberg finden sich Schulen, Kindergärten und Versorgungsmöglichkeiten, so dass Familien hier gut versorgt sind.

Fazit

Eine Wohnung in dem neu entstandenen 9-Familienhaus in **Schmallenberg-Nordernau** wäre nicht nur ein attraktiver Wohnort für Naturliebhaber, sondern auch eine gute Möglichkeit für Ski, Bike oder Wanderenthusiasten, wobei man sowohl vom Tourismus in Winterberg und der Umgebung profitieren als auch die absolute Ruhe finden kann.

Hinweis

Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich gemacht. Gleichwohl kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben in diesem Exposé erfolgen daher ohne jede Gewähr. Maßgeblich sind die im Kaufvertrag/Mietvertrag geschlossenen Vereinbarungen. Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung ausgeschlossen. Ebenso weisen wir darauf hin, dass die Grundrissgrafiken nicht immer maßstabsgetreu sind. Besichtigungen sind jederzeit, jedoch nur nach vorheriger Terminabsprache mit Ihrem Ansprechpartner möglich. Kaufverhandlungen sind ausschließlich über Ihren Ansprechpartner zu führen. Preisänderungen bleiben vorbehalten. Das Bildmaterial stammt aus dem Jahr 2024. Auf Grund der vorbenannten Hinweise sind jegliche Haftungsansprüche ausgeschlossen.