

# Exposé

## Einfamilienhaus in Schmallenberg

### Kernstadt Schmallenberg: 1-2 Familienhaus für Kreative und Kapitalanleger



Objekt-Nr. OM-456961

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **249.000 €**

Auf der Mauer 2  
57392 Schmallenberg  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1925	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	160,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	7,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	158,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	91,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses besondere Haus im Zentrum von Schmallenberg verbindet historischen Charme mit spannenden Nutzungsperspektiven. Die Immobilie besteht aus drei separaten Einheiten und eignet sich sowohl für Selbstnutzer mit Gestaltungswunsch als auch für Kapitalanleger, die eine Kombination aus Ferienvermietung, Dauervermietung und zusätzlicher Lagerfläche suchen.

Im Obergeschoss befindet sich eine bereits renovierte, voll ausgestattete Wohnung mit vier Zimmern, darunter zwei Schlafzimmer. Die Wohnung ist möbliert, verfügt über eine Einbauküche und ist sofort bezugsfertig. Auch die Elektrik wurde erneuert. Damit bietet diese Einheit ideale Voraussetzungen für eine direkte Eigennutzung – etwa als gemütliches Zuhause im Zentrum – oder für die legale Vermietung als Ferienwohnung. Gerade durch die zentrale Lage in Schmallenberg eröffnet sich hier ein interessantes Potenzial für Gäste, die das Sauerland, die Natur, Wanderwege, Wintersportmöglichkeiten und die charmante Innenstadt erleben möchten.

Im Erdgeschoss befindet sich eine weitere Wohnung (drei Zimmer, darunter 1 Schlafzimmer), die renovierungsbedürftig ist und ab dem 1. August 2026 frei wird. Diese Einheit bietet Raum für eigene Ideen: Ob moderne Mietwohnung, großzügige Erweiterung der Wohnfläche oder Teil eines 2-Familienhauses – hier können neue Eigentümer ihre Vorstellungen verwirklichen und zusätzlichen Wert schaffen.

Ergänzt wird das Objekt durch einen ehemaligen Gewerberaum, der sich beispielsweise als Lagerfläche vermieten oder für eigene Zwecke nutzen lässt. Auch diese Fläche erweitert die Nutzungsmöglichkeiten der Immobilie und macht das Haus besonders interessant für Käufer, die flexible Konzepte suchen.

Das Haus verfügt über einen Keller mit praktischen Abstell- und Lagerflächen. Wie bei Bestandsimmobilien dieses Alters üblich, erfordert der Keller entsprechende altersbedingte Maßnahmen. Dies sollte bei der weiteren Nutzung und individuellen Planung berücksichtigt werden.

Das Objekt eignet sich hervorragend für verschiedene Modelle: Selbstnutzer können sofort in die renovierte Wohnung einziehen und die übrigen Bereiche nach und nach gestalten. Ebenso ist eine Nutzung als 2-Familienhaus denkbar. Kapitalanleger profitieren von einer attraktiven Mischung aus möblierter Ferienwohnung, klassischer Dauervermietung und zusätzlicher Lagervermietung.

## Ausstattung

- Zentrale Gasheizung im Jahr 2023 erneuert.
- In der Obergeschosswohnung: Fenster im Wohnzimmer, Esszimmer, Küche erneuert im Jahr 2021, Elektrik ebenfalls erneuert.
- Schieferdach und Wände, da historische Altstadt
- In der EG-Wohnung: Fenster aus Kunststoff und Holz teils mit Isolierverglasung (erneuerungsbedürftig)
- Holzhaustür
- kein Garten, keine KFZ-Stellplätze

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Das Objekt befindet sich in zentraler Lage von Schmallenberg – mitten im Herzen des Sauerlands und zugleich eingebettet in eine gewachsene, charmante Stadtstruktur. Die

Innenstadt bietet kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Dienstleistungen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Alles, was man im Alltag benötigt, ist bequem erreichbar – ein klarer Vorteil für Eigennutzer, Mieter und Feriengäste.

Schmallenberg verbindet urbanen Komfort im kleinen Maßstab mit der besonderen Lebensqualität des Hochsauerlands. Der historische Stadtkern, die gepflegten Straßenbilder und die angenehme Mischung aus Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Erholen verleihen dem Standort eine hohe Attraktivität. Die Stadt liegt im Hochsauerlandkreis in Nordrhein-Westfalen und ist Teil der beliebten Ferien- und Wanderregion Schmallenberger Sauerland.

Für Feriengäste ist die Lage besonders interessant: Natur, Wanderwege, Ausflugsziele und die reizvolle Sauerländer Landschaft befinden sich in gut erreichbarer Nähe. Auch bekannte Wanderangebote wie der Rothaarsteig und seine umliegenden Routen tragen zur touristischen Anziehungskraft der Region bei.

Damit bietet die Lage ideale Voraussetzungen für verschiedene Nutzungskonzepte: Selbstnutzer profitieren von einem zentralen Zuhause mit kurzen Wegen und hoher Lebensqualität. Kapitalanleger wiederum können die Kombination aus Innenstadtlage, touristischem Umfeld und vielseitiger Vermietbarkeit nutzen – insbesondere durch die Verbindung von Ferienvermietung, Dauervermietung und zusätzlicher Lagerfläche.

Insgesamt handelt es sich um eine Lage, die Alltagstauglichkeit, Sauerland-Charme und wirtschaftliches Potenzial überzeugend miteinander verbindet.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

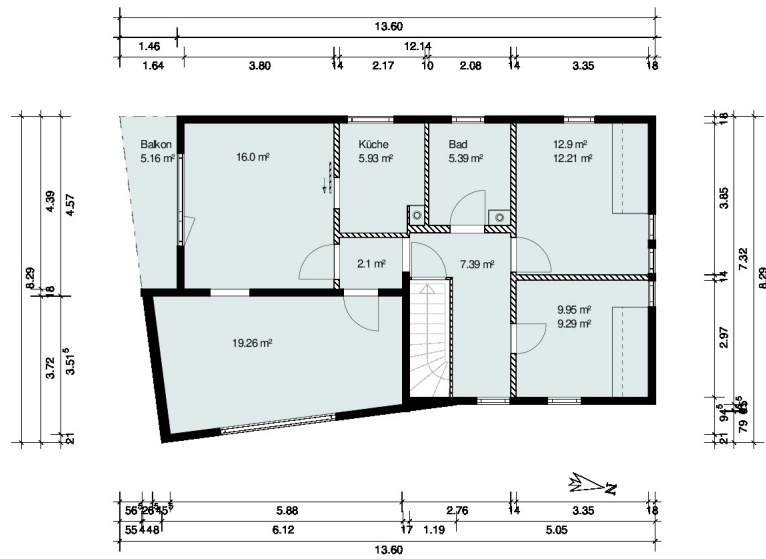
# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	118,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

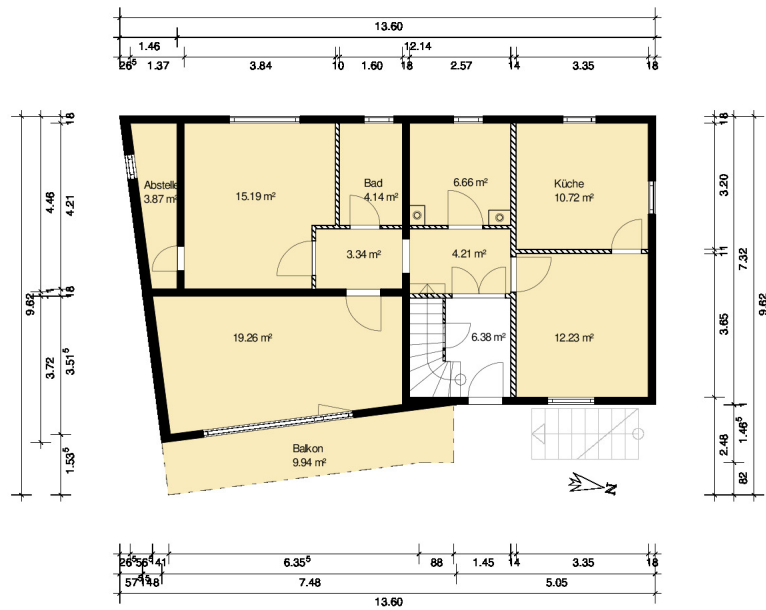
## Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

