

Arnsberg

Wohnen und Wohlfühlen: Charmantes Einfamilienhaus mit viel Platz für die Familie

Property ID: 25167010www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 349.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 126 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 527 m²

Property ID: 25167010 - 59759 Arnsberg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25167010 - 59759 Arnsberg

At a glance

Property ID	25167010
Living Space	ca. 126 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1996
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	349.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC

Property ID: 25167010 - 59759 Arnsberg

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	123.70 kWh/m²a
Energy certificate valid until	10.07.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1996

Property ID: 25167010 - 59759 Arnsberg

The property



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Property ID: 25167010 - 59759 Arnsberg

The property





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

Property ID: 25167010 - 59759 Arnsberg

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie
einen Besichtigungstermin mit:

Thomas Bürmann | ☎ 02932 - 51 03 86 0

www.von-poll.com/arnsberg

Property ID: 25167010 - 59759 Arnsberg

A first impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses klassische Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1996 überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung, die großzügige Wohnfläche und die familienfreundliche Umgebung. Mit insgesamt ca. 127 m² Wohnfläche auf einem 527 m² großen Grundstück bietet das Haus viel Platz für Ihre Wohnräume und ist perfekt auf die Bedürfnisse einer jungen Familie zugeschnitten.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein lichtdurchfluteter, großzügiger Wohn- und Essbereich, der viel Raum für gemeinsame Stunden bietet. Angrenzend befindet sich die separate Küche, die mit ausreichend Platz für kulinarische Entfaltung überzeugt. Eine praktische Gästetoilette rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer, die sich ideal als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice nutzen lassen. Das große Badezimmer ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet und bietet ausreichend Platz für die ganze Familie.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet somit zusätzliche Nutz- und Abstellflächen sowie vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – ob Hobbyraum, Fitnessbereich oder Werkstatt, hier bleiben keine Wünsche offen.

Der pflegeleicht angelegte Garten lädt zum Spielen, Entspannen und Verweilen ein. Auf der sonnigen Terrasse können Sie gemütliche Grillabende mit Familie und Freunden genießen, während die Kinder im Garten toben.

Das Haus befindet sich in einer beliebten und ruhigen Wohnlage, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Freizeitangebote sind bequem erreichbar. Die grüne Umgebung lädt zu Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten ein.

Diese Immobilie bietet alles, was das Herz einer jungen Familie begehrt: ausreichend Platz, eine durchdachte Aufteilung, einen schönen Garten und eine ruhige Wohnlage. Die Gasheizung wurde im Jahr 2018 modernisiert, im Wohnzimmer wurde eine hochwertige Spanndecke eingezogen.

Neugierig geworden? Gerne zeigen wir Ihnen die Immobilie einmal persönlich, aber bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Besichtigungen ausschließlich mit einem aktuellen Finanzierungsnachweis durchführen können. Sollte Ihnen kein aktueller Nachweis vorliegen, sprechen Sie uns gerne an.

Property ID: 25167010 - 59759 Arnsberg

All about the location

Bruchhausen, ein lebendiger Ortsteil der Stadt Arnsberg im Hochsauerlandkreis, zählt mit über 3.000 Einwohnern zu den größeren Stadtteilen der Region.

Gelegen im idyllischen Tal der Ruhr, bietet Bruchhausen eine attraktive Mischung aus naturnaher Umgebung, guter Infrastruktur und einer spannenden Geschichte.

Der Stadtteil grenzt südöstlich an Nedderheim und nordwestlich an Hüsten, während sich nordöstlich die Autobahn A46 erstreckt. Direkt dahinter beginnt der Naturpark Arnsberger Wald – ein Paradies für Wanderer und Naturliebhaber. Auch das nördlich gelegene Landschaftsschutzgebiet Bruchhausen lädt zu Spaziergängen und Erholung im Grünen ein.

In den letzten Jahren hat sich Bruchhausen stetig weiterentwickelt. Durch gezielte Dorfentwicklungsprojekte, wie die Neugestaltung des Dorfplatzes und die Verbesserung der Verkehrsanbindung, wird die Lebensqualität kontinuierlich gesteigert.

Die gute Infrastruktur zeigt sich auch in der Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinischer Versorgung.

Bruchhausen besticht durch seine freundliche Nachbarschaft, das aktive Vereinsleben und die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Ob Sport, Kultur oder gemeinschaftliches Engagement – hier findet jeder Anschluss. Die naturnahe Lage, die gute Erreichbarkeit und das harmonische Miteinander machen Bruchhausen zu einem besonders attraktiven Wohnort für Familien, Berufspendler und alle, die das Sauerland lieben.

Property ID: 25167010 - 59759 Arnsberg

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.7.2035.
Endenergiebedarf beträgt 123.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Property ID: 25167010 - 59759 Arnsberg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Melanie Goeke & Thomas Bürmann

Schobbostraße 10, 59755 Arnsberg

Tel.: +49 2932 - 51 03 86 0

E-Mail: arnsberg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com