Arnsberg

Gepflegtes Dreifamilienhaus in bester Lage

Objektnummer: 26167001



KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 233.89 m^2 • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 410 m^2

Objektnummer: 26167001 - 59821 Arnsberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26167001 - 59821 Arnsberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26167001
Wohnfläche	ca. 233.89 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1963
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	449.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26167001 - 59821 Arnsberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergie-verbrauch	138 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	02.02.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1963

Objektnummer: 26167001 - 59821 Arnsberg

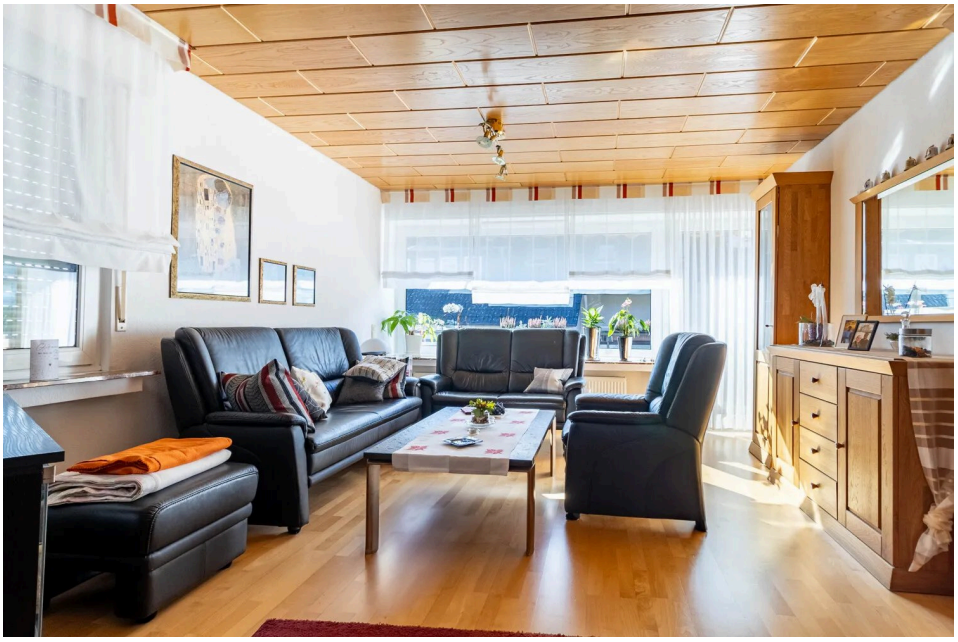
Die Immobilie





Objektnummer: 26167001 - 59821 Arnsberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26167001 - 59821 Arnsberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26167001 - 59821 Arnsberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26167001 - 59821 Arnsberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26167001 - 59821 Arnsberg

Ein erster Eindruck

Dieses sehr gepflegte Dreifamilienhaus bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten – sowohl zur Selbstnutzung als auch als interessante Option zur Kapitalanlage. Die Immobilie wurde so konzipiert, dass sie unterschiedlichsten Bedürfnissen gerecht wird und verbindet attraktive Nutzungsmöglichkeiten mit einer herausragenden Substanz. Das Haus erstreckt sich über insgesamt zehn Zimmer, verteilt auf drei Wohneinheiten. Dadurch ergibt sich viel Flexibilität – ob für größere Familien, Mehrgenerationen-Wohnen oder die Vermietung einzelner Wohnungen: Hier lassen sich vielfältige Wohnideen verwirklichen. Die Aufteilung sowie die Anzahl der Zimmer bieten Raum für persönliche Entfaltung und gewährleisten auch bei mehreren Parteien ein komfortables Miteinander. Insgesamt stehen Ihnen sechs abschließbare Schlafzimmer zur Verfügung. Die einzelnen Zimmer überzeugen durch ihre Größe und Helligkeit, sodass sie individuell als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Drei Badezimmer ergänzen das Angebot sinnvoll und sorgen für Komfort im Alltag – egal ob morgens vor dem Start in den Tag oder abends zum Entspannen. Ein weiterer Vorteil dieser Immobilie sind die beiden Garagen, die ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge oder als zusätzliche Abstellfläche bieten. Dadurch bleibt Ihr Fahrzeug zu jeder Jahreszeit geschützt und wertvolle Dinge können sicher verstaut werden. Die praktische Nutzbarkeit erhöht den Wohnwert und den Gesamteindruck des Hauses. Das Haus präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und ermöglicht so einen sofortigen Einzug ohne größere Renovierungsmaßnahmen. Die drei Wohneinheiten eignen sich optimal für eine Nutzung durch mehrere Parteien oder zur Vermietung – ideal für Käufer, die auf der Suche nach einer Immobilie sind, die zur Selbstnutzung oder als Kapitalanlage infrage kommt. Der Pflegezustand spiegelt sich auch im Gesamteindruck wider: Hier trifft Funktionalität auf zeitgerecht gepflegte Ausstattung. Die Grundstücksfläche von ca. 410 m² bietet zusätzlichen Raum für Ihre individuellen Wünsche. Ob gemeinsames Spielen im Freien, Gartenarbeit oder ruhige Stunden im Grünen – das Anwesen schafft hierfür die besten Voraussetzungen. Gleichzeitig bleibt die Grundstücksgröße überschaubar und ist somit gut zu handhaben. Lassen Sie sich von den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten dieser Immobilie überzeugen. Diese Immobilie eignet sich sowohl für Familien, die mehrere Generationen unter einem Dach vereinen möchten, als auch für Anleger, die Wert auf nachhaltige Vermietbarkeit legen. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und machen Sie sich vor Ort selbst ein Bild von den Vorzügen dieses besonderen Angebots mit drei Wohneinheiten.

Objektnummer: 26167001 - 59821 Arnsberg

Alles zum Standort

Die Lage befindet sich in Arnsberg, einem historisch gewachsenen und zugleich lebendigen Stadtteil der Stadt Arnsberg. Der Standort überzeugt durch seine zentrale Position sowie die unmittelbare Nähe zur Altstadt. Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung, kleineren Mehrfamilienhäusern und einer gewachsenen Nachbarschaftsstruktur. Dadurch entsteht ein urbanes Wohnumfeld mit Charakter, das sowohl Beständigkeit als auch Entwicklungsperspektiven bietet.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig oder in kurzer Fahrdistanz erreichbar. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie weitere Dienstleistungsangebote befinden sich im direkten Umfeld. Die Arnsberger Altstadt mit ihrem historischen Flair, kleinen Fachgeschäften, Cafés, Restaurants und kulturellen Angeboten ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine hohe Aufenthaltsqualität sowie ein vielfältiges städtisches Leben.

Zusätzlich bietet die Nähe zur Ruhr sowie zu umliegenden Grün- und Erholungsflächen vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder entspannte Auszeiten lassen sich unkompliziert in den Alltag integrieren und schaffen einen ausgewogenen Ausgleich zum städtischen Leben.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Über die B 229 sowie die B 7 besteht eine schnelle Anbindung an das Arnsberger Stadtgebiet sowie an die umliegenden Städte. Die A 46 ist in kurzer Zeit erreichbar und gewährleistet eine zügige Verbindung in Richtung Neheim, Meschede, Menden, Soest und das Ruhrgebiet.

Der öffentliche Personennahverkehr ist gut ausgebaut. Bushaltestellen mit regelmäßigen Verbindungen befinden sich in kurzer Entfernung. Der Bahnhof Arnsberg bietet zusätzlich Anschluss an den regionalen Bahnverkehr und unterstreicht die gute infrastrukturelle Einbindung des Standorts.

Objektnummer: 26167001 - 59821 Arnsberg

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26167001 - 59821 Arnsberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Melanie Goeke & Thomas Bürmann

Schobbostraße 10, 59755 Arnsberg
Tel.: +49 2932 - 51 03 86 0
E-Mail: arnsberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com