Arnsberg

# Wo Altstadt zum Zuhause wird

*Objektnummer: 26167007*




KAUFPREIS: 160.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 111.15 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 103 m²

Objektnummer: 26167007 - 59821 Arnsberg


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

Objektnummer: 26167007 - 59821 Arnsberg

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26167007 |
| Wohnfläche | ca. 111.15 m² |
| Zimmer | 5 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 3 |
| Baujahr | 1913 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 160.000 EUR |
| Haustyp | Doppelhaushälfte |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | renovierungsbedürftig |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Kamin, Einbauküche |

Objektnummer: 26167007 - 59821 Arnsberg

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Ofenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Holz |
| Energieausweis gültig bis | 06.10.2036 |
| Befeuerung | Elektro |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 441.4 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | H |
| Baujahr laut Energieausweis | 1913 |

Objektnummer: 26167007 - 59821 Arnsberg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26167007 - 59821 Arnsberg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26167007 - 59821 Arnsberg

# Die Immobilie



Objektnummer: 26167007 - 59821 Arnsberg

# Ein erster Eindruck

Es sind oft die Häuser, die sich nicht in den Vordergrund drängen, die besonders lange im Gedächtnis bleiben. Dieses hier gehört dazu. Zwischen den schmalen Gassen der Altstadt fügt es sich ganz selbstverständlich in seine Umgebung ein. Schiefer und heller Putz prägen die Fassade, dahinter wartet ein Zuhause mit eigener Geschichte und einer Atmosphäre, die man nicht erklären muss – man spürt sie einfach.

Im Inneren empfängt einen das Haus mit ehrlichem Charme, hier erzählen alte Türen mit kunstvollen Beschlägen und sichtbare Holzbalken von vergangener Handwerkskunst. Im Erdgeschoss liegt ein großzügiger Wohnraum, dessen Echtholzboden und sichtbare Fachwerkkonstruktion ein Gefühl von Wärme vermitteln. Die Küche, hell und schlicht modernisiert, schließt direkt an und lädt zum geselligen Kochen ein. Ein Kachelofen bildet das Herzstück für kühle Abende und spendet behagliche Atmosphäre, die man sofort spürt.

Über die massive Holztreppe gelangt man in die oberen Geschosse. Ein Schlafbereich mit mit Split-Level-Architektur wirkt wohnlich und ruhig. Die Räume sind klar gegliedert, dabei nie kühl, überall schwingt die Geschichte des Hauses mit, ohne dass der Alltag. Drei Badezimmer auf drei Ebenen sind praktisch gestaltet und bieten alles, was man für den Morgenstart oder das abendliche Zurückziehen braucht.

Draußen überrascht ein geschützter Gartenbereich mit gewachsenem Mauerwerk, Kletterpflanzen und einem kleinen, überdachten Holzlager. Der Blick geht ins Grün, das sich in den Ecken sammelt, selbst mitten in der Altstadt bleibt so ein Stück Natur immer präsent. Die Anlage ist pflegeleicht und lässt Raum für eigene Ideen.

Das Haus zeigt Spuren gelebten Lebens. Es ist renovierungsbedürftig, bietet aber ein Fundament, das mit Substanz überzeugt. Hier verbinden sich Geschichte und Zukunft auf selbstverständliche Weise. Wer sich auf dieses Haus einlässt, spürt, wie stimmig Altstadtlage und persönlicher Rückzugsort zusammengehen. Ein Ort, der darauf wartet, mit frischem Leben gefüllt zu werden, Tag für Tag, Jahr für Jahr.

Hinweis zur Bilddarstellung:
Einzelne Fotografien wurden zur Optimierung der Darstellung digital bzw. KI-gestützt nachbearbeitet. Maßgeblich für Zustand, Ausstattung und Möblierung ist ausschließlich der tatsächliche Zustand der Immobilie bei der Besichtigung.

Objektnummer: 26167007 - 59821 Arnsberg

# Alles zum Standort

Die Arnsberger Altstadt zählt zu den charmantesten und geschichtsträchtigsten Wohnlagen im Sauerland. Geprägt von liebevoll restaurierten Fachwerkhäusern, engen Gassen und dem imposanten Schlossberg vereint sie historischen Flair mit urbanem Leben auf einzigartige Weise. Wer hier wohnt oder investiert, profitiert von einer ganz besonderen Atmosphäre: Es ist ruhig, kulturell lebendig und gleichzeitig ist die Anbindung hervorragend.

In fußläufiger Entfernung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Auch Schulen, Kindergärten und Ärzte sind bequem erreichbar. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zur Autobahn A46 machen Arnsberg zu einem idealen Standort – sowohl für Berufspendler als auch für alle, die naturnah und gleichzeitig zentrumsnah wohnen möchten.

Die Altstadt selbst ist ein beliebtes Ziel für Einheimische und Besucher gleichermaßen. Mit ihrem reichen kulturellen Angebot, den malerischen Plätzen sowie der Nähe zu Wanderwegen und Natur bietet sie eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität und damit beste Voraussetzungen für nachhaltige Vermietbarkeit und langfristige Wertentwicklung.

Objektnummer: 26167007 - 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: 26167007 - 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