Arnsberg

Zeitlose Großzügigkeit im lichtdurchfluteten Mehrfamilienhaus mit Garten

Objektnummer: 26167011



KAUFPREIS: 479.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 251.75 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 554 m²

Objektnummer: 26167011 - 59821 Arnsberg

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

Objektnummer: 26167011 - 59821 Arnsberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26167011
Wohnfläche	ca. 251.75 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	4
Baujahr	1997
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	479.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26167011 - 59821 Arnsberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	99.3 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.03.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 26167011 - 59821 Arnsberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26167011 - 59821 Arnsberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26167011 - 59821 Arnsberg

Die Immobilie





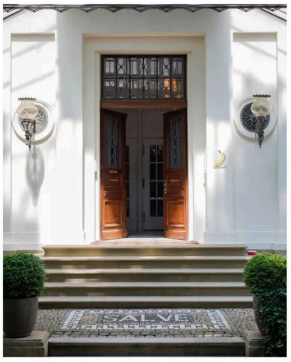
Objektnummer: 26167011 - 59821 Arnsberg

Die Immobilie



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

Objektnummer: 26167011 - 59821 Arnsberg

Ein erster Eindruck

In einer ruhigen, gewachsenen Wohngegend präsentiert sich dieses gepflegte Dreifamilienhaus mit einer ansprechenden Architektur, einem schön angelegten Garten und einer durchdachten Aufteilung auf drei Wohneinheiten. Ob als Mehrgenerationenhaus, zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder als klassische Kapitalanlage – die Immobilie bietet unterschiedliche Perspektiven und lässt sich bereits in ihrer heutigen Aufteilung vielseitig nutzen.

Die weiße Fassade, das dunkle Dach und die großzügige Einfahrt vermitteln einen gepflegten ersten Eindruck. Eine Garage ist direkt in das Haus integriert. Besonders schön ist der Garten hinter dem Gebäude, der mit seinen eingewachsenen Hecken, Sträuchern und der geschützten Terrasse einen angenehmen Rückzugsort im Grünen bietet. Dieser Außenbereich ist der Erdgeschosswohnung zugeordnet.

Die Wohnung im Erdgeschoss bietet viel Platz und eine Raumaufteilung, die insbesondere Familien oder Paaren mit größerem Platzbedarf entgegenkommt. Mittelpunkt ist der großzügige, helle Wohnbereich mit Kamin. Große Fensterflächen öffnen den Blick in den Garten und lassen viel Tageslicht herein. Über die Schiebetür gelangt man direkt auf die Terrasse, die an warmen Tagen zu einem zweiten Wohnbereich im Freien wird. Hier lässt sich der Feierabend genießen, gemeinsam essen oder einfach die Ruhe des eigenen Gartens erleben.

Neben dem Wohnbereich stehen eine separate Küche, zwei Badezimmer und insgesamt vier Schlafzimmer zur Verfügung. Drei der Schlafzimmer befinden sich auf der Erdgeschossebene. Über eine innenliegende Treppe gelangt man in den Souterrain, wo ein weiteres Schlafzimmer und ein weiteres Badezimmer untergebracht sind. Dieser Bereich bietet einen angenehmen Rückzugsort, beispielsweise für ein älteres Kind, Gäste oder ein Familienmitglied, das sich etwas mehr Privatsphäre wünscht.

Besonders praktisch ist die direkte Verbindung vom Kellergeschoss über zwei große Kellerräume zur Garage. Einkäufe und Gepäck lassen sich so bequem ins Haus bringen, ohne den Weg über den Hauseingang nehmen zu müssen.

Im Obergeschoss befinden sich zwei baugleiche Wohnungen, die sich jeweils über zwei Ebenen erstrecken. Ihre Aufteilung verleiht ihnen einen besonderen Charakter und schafft eine klare Trennung zwischen Wohnen und Schlafen.

Auf der unteren Ebene empfängt ein großzügiger Wohnbereich mit viel Tageslicht. Die separate Küche bietet Platz für die alltäglichen Bedürfnisse, während ein Gäste-WC im Eingangsbereich zusätzlichen Komfort schafft. Beide Wohnungen verfügen über einen

eigenen Balkon, der den Wohnraum ins Freie erweitert und zu entspannten Stunden einlädt.

Über eine innenliegende Treppe gelangt man in die obere Ebene. Hier befinden sich jeweils das Schlafzimmer und ein eigenes Badezimmer. Durch diese Aufteilung bleibt der private Schlafbereich angenehm vom Wohnbereich getrennt.

Die beiden Wohnungen eignen sich besonders für Singles oder Paare, die eine eigenständige Wohnung mit einem etwas außergewöhnlicheren Grundriss suchen.

Die besondere Stärke dieser Immobilie liegt in der Kombination aus drei abgeschlossenen Wohnbereichen und dem gepflegten Gesamtzustand. Das Haus bietet die Möglichkeit, die bestehende Aufteilung beizubehalten und die Wohnungen unabhängig voneinander zu nutzen.

Für Eigennutzer ist insbesondere die großzügige Erdgeschosswohnung mit direktem Gartenzugang interessant. Die beiden kleineren Wohnungen im Obergeschoss könnten parallel vermietet werden und damit zur Finanzierung der Immobilie beitragen.

Ebenso lässt sich ein Mehrgenerationenkonzept vorstellen, bei dem Familienmitglieder unter einem Dach leben und dennoch über eigene Wohnbereiche verfügen. Auch für Kapitalanleger bietet die Aufteilung auf drei Wohneinheiten eine interessante Grundlage für die Vermietung.

Der gepflegte Zustand, die ruhige Wohnstraße und der schön angelegte Garten runden das Angebot ab. Hier findet sich eine Immobilie, die bereits heute unterschiedliche Wohnkonzepte ermöglicht und zugleich Raum für persönliche Zukunftspläne lässt. Alle drei Wohneinheiten sind attraktiv vermietet.

Gerne stellen wir Ihnen das Haus und seine vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten bei einer persönlichen Besichtigung näher vor.

Objektnummer: 26167011 - 59821 Arnsberg

Ausstattung und Details

In einer ruhigen, gewachsenen Wohngegend präsentiert sich dieses gepflegte Dreifamilienhaus mit schön angelegtem Garten und drei individuell nutzbaren Wohnungen. Ob als Kapitalanlage, Mehrgenerationenhaus oder zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung – die Immobilie eröffnet vielseitige Perspektiven.
Schon von außen überzeugt das Haus mit seiner weißen Fassade, dem dunklen Dach und einer großzügigen Einfahrt. Der liebevoll angelegte Garten mit eingewachsenen Hecken, Sträuchern und einer geschützten Terrasse, die der Erdgeschosswohnung zugeordnet ist und bietet einen schönen Rückzugsort im Grünen.
Die großzügige Erdgeschosswohnung eignet sich besonders für Familien oder Paare mit größerem Platzbedarf. Mittelpunkt ist der helle, geräumige Wohnbereich mit Kamin und direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten. Eine separate Küche, ein Badezimmer und drei Schlafzimmer ergänzen das Raumangebot auf dieser Ebene.
Über eine innenliegende Treppe gelangt man in das Kellergeschoss. Hier befinden sich ein weiteres Schlafzimmer und ein zweites Badezimmer. Besonders praktisch ist der direkte Zugang zur integrierten Garage.
Im Obergeschoss liegen zwei baugleiche Wohnungen, die sich jeweils über zwei Ebenen erstrecken. Ein großzügiger lichtdurchfluteter Wohnbereich, eine separate Küche, ein Gäste-WC und ein eigener Balkon prägen die obere Wohnebene. Über eine innenliegende Treppe erreicht man das Schlafzimmer und das Badezimmer. Diese Aufteilung schafft eine angenehme Trennung zwischen Wohnen und Schlafen und macht die Wohnungen besonders für Singles oder Paare interessant.
Die Stärke dieser Immobilie liegt in ihrer vielseitigen Nutzbarkeit. Wer selbst einziehen möchte, findet in der Erdgeschosswohnung mit Garten ein großzügiges Zuhause und kann die beiden oberen Wohnungen vermieten. Ebenso ist ein Mehrgenerationenkonzept denkbar, bei dem Familienmitglieder unter einem Dach und dennoch in eigenen Wohnbereichen leben.
Besonders für Kapitalanleger bietet die Aufteilung in drei Wohneinheiten eine interessante Grundlage. Der sehr gepflegte Zustand, die ruhige Wohnstraße und das ansprechend gestaltete Grundstück ergänzen das Angebot. Alle drei Wohneinheiten sind attraktiv vermietet.
Gerne stellen wir Ihnen dieses vielseitige Dreifamilienhaus bei einer persönlichen Besichtigung näher vor. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.
Hinweis: Einzelne Abbildungen in diesem Exposé wurden digital bearbeitet, optimiert oder mithilfe künstlicher Intelligenz verändert bzw. erstellt. Sie dienen der Veranschaulichung und können vom tatsächlichen Zustand der Immobilie abweichen. Maßgeblich sind die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort.

Objektnummer: 26167011 - 59821 Arnsberg

Alles zum Standort

Arnsberg präsentiert sich als verlässlicher, gewachsener Regionalstandort mit solider Wirtschaftsstruktur, guter Erreichbarkeit und einem ausgewogenen Preisniveau im Vergleich zu größeren Städten in Nordrhein-Westfalen. Die kontinuierlichen Investitionen in Infrastruktur, Schulen, Sicherheit, Gesundheit und öffentliche Einrichtungen unterstreichen die nachhaltige Entwicklung des Standorts und schaffen ein Umfeld, das Stabilität und Alltagstauglichkeit auf angenehme Weise verbindet.

Im Stadtbild überzeugt Arnsberg durch eine ruhige, gepflegte Atmosphäre und eine gute Einbindung in das regionale Verkehrsnetz. Für Familien entsteht daraus ein Umfeld, das kurze Wege, verlässliche Strukturen und ein angenehmes Maß an urbaner Versorgung mit einem entspannten Wohngefühl vereint. Gerade die Kombination aus guter Anbindung, solider Nachfrage und einer breiten Basis an Einrichtungen macht den Standort auch langfristig attraktiv.

Im direkten Umfeld stehen zahlreiche Einrichtungen des täglichen Lebens zur Verfügung, die den Familienalltag spürbar erleichtern. Bildungseinrichtungen sind in komfortabler Nähe erreichbar: Die Johannes-Schule liegt rund 11 Minuten zu Fuß entfernt, ebenso die Städt. Realschule am Eichholz, die Städt. Grundschulverbund Kath. Johannesschule mit Teilstandort Birkenpfad, das Zentrum für schulpraktische Lehrerausbildung Arnsberg sowie weitere Schulen und Kindergärten wie die Liebfrauenkindergärten und Kleine Strolche, die in etwa 12 bis 13 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Auch weiterführende Bildungsangebote wie die Volkshochschule Arnsberg/Sundern und das Berufskolleg Am Eichholz ergänzen das Umfeld auf angenehme Weise.

Für die tägliche Versorgung ist ebenfalls bestens gesorgt: Netto Marken-Discount liegt nur etwa 7 Minuten zu Fuß entfernt, Aldi ist in rund 12 Minuten erreichbar, und auch Edeka sowie der Bioladen Regenbogen bieten eine komfortable Auswahl für den Einkauf des Alltags. Ergänzend laden Bäckereri Hahne und weitere Cafés und Restaurants in kurzer Distanz zu entspannten Momenten im Viertel ein. Für Freizeit und gemeinsame Zeit mit Kindern bieten sich Spielplätze, Sportangebote, Parks sowie kulturelle Einrichtungen wie das Residenz Kinocenter und das Sauerland-Theater an, die das Wohnumfeld lebendig und familienfreundlich abrunden. Die Anbindung ist dabei ebenfalls überzeugend: Mehrere Bushaltestellen wie Wilhelm-Münker-Straße und Zur Wolfsschlucht sind in etwa 4 bis 6 Minuten zu Fuß erreichbar, während die nächste Autobahnauffahrt in rund 19 Minuten erreichbar ist.

Auch im Bereich Gesundheit zeigt sich der Standort angenehm gut aufgestellt. Apotheken, Arztpraxen, Zahnarztangebote und das Marienhospital befinden sich in gut erreichbarer Nähe und sorgen für ein beruhigendes Maß an Versorgungssicherheit im

Alltag. Insgesamt bietet Arnsberg damit ein Umfeld, das für Familien durch Verlässlichkeit, gute Erreichbarkeit und eine harmonische Mischung aus Bildung, Versorgung und Freizeit besonders überzeugend ist.

Objektnummer: 26167011 - 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: 26167011 - 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