Arnsberg

*** RESERVIERT *** Für Kapitalanleger - vermietete Immobilie mit Potenzial!

Objektnummer: 25167005

KAUFPREIS: 189.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 125 m^2 • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 532 m^2

Objektnummer: 25167005 - 59759 Arnsberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25167005 - 59759 Arnsberg

Auf einen Blick

Objektnummer	25167005
Wohnfläche	ca. 125 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1972
Stellplatz	4 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	189.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 125 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25167005 - 59759 Arnsberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	13.04.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	188.90 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 25167005 - 59759 Arnsberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25167005 - 59759 Arnsberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25167005 - 59759 Arnsberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25167005 - 59759 Arnsberg

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Zweifamilienhaus mit einer Gesamtwohnfläche von rund 128 m², das viel Platz für komfortables Wohnen bietet. Das Objekt liegt auf einem etwa 532 m² großen Grundstück und besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie solide Bauweise.

Im Jahr 2016 wurde das Haus zuletzt modernisiert und mit zwei neuen Gasthermen versehen. Diese gewährleisten eine effiziente und zuverlässige Wärmeversorgung nach aktuellem Energiestandard.

Das Haus umfasst insgesamt fünf Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer, verteilt auf zwei separate Wohneinheiten. Beide Bereiche überzeugen durch eine gute Raumaufteilung. Küchen und Bäder präsentieren sich in gepflegtem Zustand und sind mit allen notwendigen Anschlüssen ausgestattet.
Die Hauptwohnung ist an ein sehr zuverlässiges Ehepaar vermietet, das bislang auch die Hausmeistertätigkeiten übernimmt. Das sichert nicht nur regelmäßige Mieteinnahmen, sondern sorgt auch für eine kontinuierliche Pflege des Anwesens. So sparen Sie als Eigentümer Zeit und können sich auf eine dauerhaft gut instand gehaltene Immobilie verlassen.

Die Zweizimmerwohnung im Erdgeschoss ist zum Zeitpunkt des Verkaufs bezugsfrei und kann entweder selbst genutzt oder wieder vermietet werden.

Die Immobilie befindet sich in einer beliebten Wohngegend mit guter Infrastruktur und hervorragender Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte sind in der Nähe und schnell erreichbar.
Dieses Objekt eignet sich besonders für Investoren, die eine solide Immobilie in guter Wohnlage suchen.

Nutzen Sie die Chance, dieses attraktive Zweifamilienhaus kennenzulernen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den vielfältigen Möglichkeiten begeistern.

Objektnummer: 25167005 - 59759 Arnsberg

Alles zum Standort

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 Niedereimer 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.

Objektnummer: 25167005 - 59759 Arnsberg

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 188.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25167005 - 59759 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