

Arnsberg / Hüsten

# Altbau mit Seele – Ein Zuhause für Familie und Gartenträume

Objektnummer: 26167006



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 275.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100,79 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 429 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26167006 - 59759 Arnsberg / Hüsten**

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

Objektnummer: 26167006 - 59759 Arnsberg / Hüsten

## Auf einen Blick

Objektnummer	26167006	Kaufpreis	275.000 EUR
Wohnfläche	ca. 100,79 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1909	Modernisierung / Sanierung	2013
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26167006 - 59759 Arnsberg / Hüsten

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	181.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.04.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1909

Objektnummer: 26167006 - 59759 Arnsberg / Hüsten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26167006 - 59759 Arnsberg / Hüsten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26167006 - 59759 Arnsberg / Hüsten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26167006 - 59759 Arnsberg / Hüsten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26167006 - 59759 Arnsberg / Hüsten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26167006 - 59759 Arnsberg / Hüsten

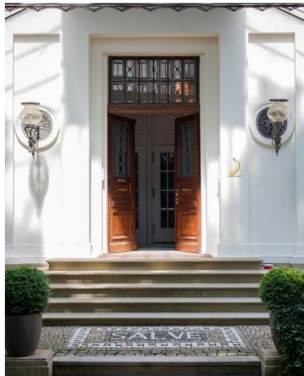
## Die Immobilie



Objektnummer: 26167006 - 59759 Arnsberg / Hüsten

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie  
einen Besichtigungstermin mit:

Dorotea Funci |  02932 - 51 03 86 0

[www.von-poll.com/arnsberg](http://www.von-poll.com/arnsberg)

**Objektnummer: 26167006 - 59759 Arnsberg / Hüsten**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1909 präsentiert sich als eine Immobilie, die sowohl durch ihren zeitlosen Charakter als auch durch ihre verlässliche Substanz überzeugt. Mit einer Wohnfläche von ca. 100,79 m<sup>2</sup> sowie einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 429 m<sup>2</sup> bietet das Haus vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und Freiräume für individuelle Wohnansprüche.

Das Haus umfasst insgesamt 4 Zimmer und eignet sich dadurch hervorragend für verschiedene Wohnkonzepte – sei es für Paare, die sich zusätzlichen Raum zur Verwirklichung ihrer Hobbys wünschen, oder auch für Familien mit Kindern, die Wert auf ein ausgewogenes Raumangebot legen. Zwei separate Schlafzimmer schaffen genügend Platz für Erholung und Privatsphäre. Im Badezimmer stehen alle wichtigen Funktionalitäten zur Verfügung und bieten somit einen praktisch ausgerichteten Start in den Tag.

Der Zustand der Immobilie kann als gepflegt bezeichnet werden. Aufgrund der durchdachten Modernisierung im Jahr 2013 sind zentrale Elemente des Hauses auf einen zeitgemäßen Stand gebracht worden. Die Heizungsanlage ist als Zentralheizung ausgeführt – dies sorgt für ein angenehmes und gleichmäßiges Raumklima unabhängig von der Jahreszeit. Die Ausstattungsqualität entspricht einem soliden und alltagstauglichen Standard.

In puncto Alltag und Lebensqualität profitieren die zukünftigen Bewohner nicht nur von der großzügigen Grundstücksgröße, sondern auch von der Flexibilität, die das Haus bietet. Der Außenbereich eröffnet zahlreiche Möglichkeiten für individuelle Gestaltungswünsche und eignet sich als vielfältig nutzbare Freifläche.

Im Jahr 1909 erbaut, vereint das Haus authentischen Altbau-Charme mit

modernisierten Elementen. Die Modernisierung von 2013 sorgt dafür, dass bauliche und technische Aspekte für den aktuellen Alltag optimiert worden sind und sich mit Stil und Komfort verbinden.

Der familienfreundliche Zuschnitt der Immobilie mit den zwei Schlafzimmern und dem zusätzlichen Raumangebot ermöglicht es, Wohnen und Arbeiten oder Freizeit flexibel zu gestalten. Die klare Raumstruktur schafft angenehme Rückzugsorte und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das Einfamilienhaus ist abgeschlossen fertiggestellt und steht in einem Zustand, der einen direkten Einzug erlaubt.

Die zentrale Beheizung unterstützt einen effizienten Energieeinsatz und einen komfortablen Wohnkomfort. Zudem wurde die Immobilie stets gepflegt, was sich im dauerhaften und ansprechenden Erscheinungsbild widerspiegelt.

Zusammenfassend präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als eine interessante Option für alle, die ein gepflegtes Zuhause mit historischer Bausubstanz und modernisierter Technik suchen.

Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen unser Team gern zur Verfügung.

Lassen Sie sich vor Ort von den Möglichkeiten dieses Hauses überzeugen.

**Objektnummer: 26167006 - 59759 Arnsberg / Hüsten**

## Alles zum Standort

Arnsberg-Hüsten besticht durch seine harmonische Verbindung von urbaner Infrastruktur und naturnaher Lebensqualität, die Familien ein sicheres und lebenswertes Umfeld bietet. Die Stadt überzeugt mit einer gut ausgebauten Verkehrsanbindung sowie vielfältigen Freizeit- und Bildungsmöglichkeiten, die den Alltag angenehm und abwechslungsreich gestalten. Hier finden Familien ein Umfeld, das Geborgenheit und Zukunftsperspektiven gleichermaßen fördert.

In Hüsten, einem besonders familienfreundlichen Stadtteil von Arnsberg, zeigt sich diese Lebensqualität in besonderer Weise. Die ruhige und zugleich lebendige Nachbarschaft schafft Raum für Gemeinschaft und Erholung. Zahlreiche Grünflächen und Spielplätze laden Kinder zum Spielen und Entdecken ein, während Eltern die Nähe zu wichtigen Einrichtungen schätzen. Hüsten verbindet eine vertrauensvolle Atmosphäre mit einem aktiven Miteinander – ideal für Familien, die Wert auf Sicherheit und ein ausgewogenes Freizeitangebot legen.

Das Bildungsangebot in unmittelbarer Nähe ist vielfältig und hervorragend erreichbar: Von Kindergärten wie dem Kindergarten Vogelbruch, der nur etwa sechs Minuten zu Fuß entfernt liegt, über Grundschulen wie die Röhrschule, die in zehn Minuten erreichbar ist, bis hin zu weiterführenden Schulen wie der Städtischen Realschule Hüsten, die in nur sechs Minuten zu Fuß erreichbar ist. Diese kurzen Wege ermöglichen Kindern und Eltern einen stressfreien Schulalltag. Die gesundheitliche Versorgung ist ebenfalls bestens gewährleistet: Apotheken und Fachärzte sind in einem Umkreis von etwa zehn bis zwölf Minuten zu Fuß erreichbar, darunter die Hirsch-Apotheke und verschiedene Facharztpraxen. Das nahe Karolinen-Hospital, nur etwa 14 Gehminuten entfernt, rundet das medizinische Angebot ab und sorgt für ein beruhigendes Sicherheitsgefühl. Für aktive Familien bieten mehrere Sportanlagen und großzügige Parks in einem Umkreis von maximal

zehn Gehminuten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ideal: Die Bushaltestellen Breddestraße und Brückenstraße sind in nur drei bis vier Minuten zu Fuß erreichbar, was eine bequeme Mobilität innerhalb der Stadt gewährleistet.

Für Familien, die Wert auf eine ausgewogene Balance zwischen urbanem Komfort und naturnahem Wohnen legen, präsentiert sich Arnsberg-Hüsten als ein Ort, an dem Kinder sicher aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können. Die Kombination aus exzellenter Infrastruktur, vielfältigen Bildungs- und Freizeitangeboten sowie einer warmherzigen Gemeinschaft macht diesen Standort zu einer besonders begehrten Adresse für Familien.

**Objektnummer: 26167006 - 59759 Arnsberg / Hüsten**

## Weitere Informationen

**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 vorbehalten 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: 26167006 - 59759 Arnsberg / Hüsten**

## 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](mailto:arnsberg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)