

Arnsberg

# Vielseitiges Mehrfamilienhaus mit zwei Garagen in Top Lage entdecken

Objektnummer: 26167001



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

**KAUFPREIS: 469.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 233,89 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 410 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26167001 - 59821 Arnsberg**

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

**Objektnummer: 26167001 - 59821 Arnsberg**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26167001</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>469.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 233,89 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Mehrfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>10</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>5</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>3</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>1963</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Garage</b>		

**Objektnummer: 26167001 - 59821 Arnsberg**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Erdgas leicht</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>138.00 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>02.02.2036</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1963</b>

Objektnummer: 26167001 - 59821 Arnsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26167001 - 59821 Arnsberg

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 26167001 - 59821 Arnsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26167001 - 59821 Arnsberg

## Die Immobilie



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

**Objektnummer: 26167001 - 59821 Arnsberg**

## **Ein erster Eindruck**

Arnsberg präsentiert sich als eine stabile Mittelstadt mit rund 74.800 Einwohnern, die durch ihre Funktion als Verwaltungssitz des Hochsauerlandkreises sowie ihre ausgezeichnete Anbindung an bedeutende Wirtschaftszentren wie Dortmund und Düsseldorf besticht. Die Kombination aus einer soliden regionalen Wirtschaft, geprägt von Industrie, Logistik und Tourismus, sowie einer ruhigen, niedrigen Bevölkerungsdichte schafft ein ausgewogenes Umfeld mit nachhaltigem Wachstumspotenzial. Für Investoren im Premiumsegment bietet Arnsberg somit eine attraktive Balance aus Sicherheit, Infrastruktur und moderatem Wertsteigerungspotenzial.

Die Lage innerhalb der Stadt überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur und eine Vielzahl an Annehmlichkeiten, die eine hohe Lebensqualität gewährleisten. In unmittelbarer Nähe befinden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, darunter renommierte Supermärkte und ein Bioladen, die fußläufig in nur wenigen Minuten erreichbar sind. Die exzellente Verkehrsanbindung wird durch nahegelegene Busstationen wie „Finanzamt“ und „Gutenbergplatz“ gewährleistet, die in nur 2 bis 3 Minuten zu Fuß erreichbar sind, sowie durch den Bahnhof „Arnsberg (Westf)“, der in etwa 14 Minuten zu Fuß erreichbar ist und schnelle Verbindungen in die umliegenden Wirtschaftszentren bietet.

Das Freizeitangebot in Arnsberg ist vielfältig und hochwertig: Von gepflegten Parks und Spielplätzen, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind, bis hin zu kulturellen Einrichtungen wie dem Sauerland-Theater und dem Residenz Kinocenter, die ein abwechslungsreiches Programm bieten. Sportbegeisterte profitieren von nahegelegenen Fitnessstudios und Sportanlagen, die eine aktive Freizeitgestaltung ermöglichen. Auch die Gastronomie überzeugt mit einer breiten Palette an Restaurants und Cafés, die kulinarische Vielfalt und gehobene Ansprüche bedienen.

Für Investoren ist insbesondere die Kombination aus stabiler Wirtschaftslage, guter Infrastruktur und einem breit gefächerten Angebot an Nahversorgung und Freizeitmöglichkeiten von großer Bedeutung. Die Nähe zu Bildungseinrichtungen wie Grund- und weiterführenden Schulen sowie Hochschulzentren unterstreicht die Attraktivität des Standorts für eine langfristige Wertentwicklung. Die ruhige und sichere Umgebung ergänzt das Gesamtbild eines Standortes, der sowohl stabile Mieteinnahmen als auch eine nachhaltige Wertsteigerung verspricht.

Insgesamt bietet Arnsberg eine überzeugende Investitionsmöglichkeit, die durch ihre ausgewogene Mischung aus wirtschaftlicher Stabilität, hervorragender Infrastruktur und hoher Lebensqualität besticht – ein Standort, der für anspruchsvolle Investoren eine

**verlässliche und zukunftsorientierte Perspektive eröffnet.**

**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**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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