

Arnsberg

# Ein Zuhause zum Verlieben – Freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Traumgarten

Objektnummer: 26167004



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

**KAUFPREIS: 640.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 190 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 983 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26167004 - 59757 Arnsberg**

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

**Objektnummer: 26167004 - 59757 Arnsberg**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26167004</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 190 m<sup>2</sup></b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>
<b>Zimmer</b>	<b>8</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>5</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>3</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1951</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Freiplatz, 1 x Garage</b>

<b>Kaufpreis</b>	<b>640.000 EUR</b>
<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2022</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 45 m<sup>2</sup></b>
<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Sauna, Kamin, Einbauküche</b>

Objektnummer: 26167004 - 59757 Arnsberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	207.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	06.10.2035	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1951

Objektnummer: 26167004 - 59757 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: 26167004 - 59757 Arnsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26167004 - 59757 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: 26167004 - 59757 Arnsberg

## Die Immobilie

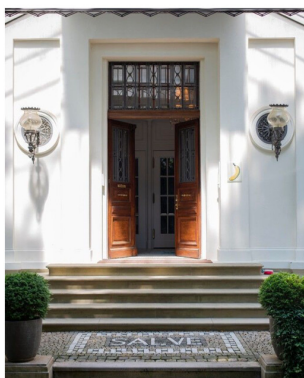


Objektnummer: 26167004 - 59757 Arnsberg

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie  
einen Besichtigungstermin mit:

Melanie Goeke | ☎ 02932 - 51 03 86 0

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

**Objektnummer: 26167004 - 59757 Arnsberg**

## Ein erster Eindruck

In einer der begehrtesten und gewachsenen Nachbarschaften Neheims gelegen, besticht dieses Objekt durch seine Ruhe und Großzügigkeit. Das freistehende Ein- oder Zweifamilienhaus liegt eingebettet in ein Umfeld von weitläufigen Grundstücken mit altem Baumbestand. Trotz der idyllischen Lage ist die Anbindung exzellent: Kindergarten, Grundschule sowie das Stadtzentrum von Neheim sind in kürzester Entfernung erreichbar. Naturliebhaber schätzen zudem die direkte Nähe zum Wald und dem örtlichen Freibad.

Das einmalige Eckgrundstück in optimaler Süd-West-Ausrichtung ist ein Paradies für Gartenliebhaber und Familien gleichermaßen. Ein gepflegter, umlaufender Weg führt durch den liebevoll gestalteten Außenbereich mit großzügiger Sonnenterrasse. Während der alte Baumbestand an heißen Tagen wohltuenden Schatten spendet, sorgt in den Abendstunden eine durchdachte Gartenbeleuchtung für stimmungsvolles Ambiente. Besondere Highlights wie die hauseigene Bocciabahn in Originalmaßen, gepflegte Obstbäume und ein kleiner Wellnessbereich unterstreichen den hohen Freizeitwert. Letzterer befindet sich in einem charmanten Holzhaus im Garten, das eine hochwertige Klafs-Sauna nebst Ruhebereich und einer erfrischenden Gartendusche beherbergt.

Das Herzstück des Hauses ist der repräsentative Bungalow-Anbau mit dem ca. 50 m<sup>2</sup> große Wohn- und Essbereich. Mit einer Deckenhöhe von 2,70 m und einer raumhohen Verglasung entsteht hier ein unvergleichliches Gefühl von Weite. Ein besonderes architektonisches Highlight ist das dreiseitig begehbare Innenhof-Atrium: Ein plätschernder Edelstahlspringbrunnen holt die Natur direkt in den Wohnraum. Während ein offener Kamin im Winter für behagliche Wärme sorgt, verwandelt eine dezent in die Decke integrierte Leinwand den Raum bei Bedarf in ein exklusives Heimkino. Der private Schlafbereich schließt sich nahtlos an und besticht durch ein hochwertiges En-Suite-Bad sowie einen begehbaren Kleiderschrank. Edles Bambusparkett, eine angenehme Fußbodenheizung und integrierte Deckenbeleuchtung ziehen sich konsequent durch diesen gesamten modernen Gebäudeteil.

Dieser Anbau wurde geschickt an ein klassisches Siedlerhaus angedockt. Hier wurde mit viel Liebe zum Detail das Erdgeschoss modernisiert, wobei charaktervolle Elemente wie die originalen Holzdielen und ein historischer Kachelofen erhalten wurden. Es ist das Familienzentrum mit einer offenen Küche und einer gemütlichen Ess-Bibliothek. Zwei weitere Schlaf- oder Kinderzimmer sowie ein vor drei Jahren aufwendig und hochwertig designtes Badezimmer bieten hier viel Platz für das Familienleben.

Das Obergeschoss eröffnet zudem enormes Potenzial: Ob als großzügiges Home-Office-Loft,

**Gäste-/Hobbybereich oder separate Einliegerwohnung – die Flächen sind vollkommen frei gestaltbar.**

**Abgerundet wird das Raumangebot durch den Keller, der neben einer Waschküche reichlich Stauraum bietet und sowohl von innen als auch über eine Außentreppe zugänglich ist.**

**Das Haus ist auch technisch für die Zukunft gerüstet. Der Bungalow verfügt über eine moderne Dreifachverglasung und exzellente Isolierung. Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Gaszentralheizung aus dem Jahr 2007, deren Leitungen bis ins Dachgeschoss komplett neu verlegt wurden. Ergänzt wird dieses System durch die gemütliche Strahlungswärme der Kachelöfen. Für moderne Mobilität ist bereits ein Kabel für eine Wallbox vorinstalliert, und das Flachdach bietet ideale Voraussetzungen für eine Photovoltaik-Anlage. Auch die Infrastruktur wurde bedacht: Im Zuge von Straßensanierungen wurden die Wasserleitungen sowie die Abwasserrohre bereits umfassend modernisiert. Ihr Fuhrpark findet Platz in einer frisch renovierten Garage sowie auf einem Außenstellplatz, wobei das Grundstück weitere flexible Möglichkeiten für eine Vergrößerung oder zusätzliche Stellflächen bietet.**

**Die perfekte Mischung aus 'Ankommen' und 'Gestalten' – bereit für den Einzug, mit Potenzial zur Entfaltung.**

**Objektnummer: 26167004 - 59757 Arnsberg**

## **Alles zum Standort**

Bergheim ist ein ruhig gelegener Ortsteil von Arnsberg im Stadtbezirk Neheim, eingebettet in die sanft hügelige Landschaft des nördlichen Sauerlands. Er liegt etwas oberhalb des Neheimer Zentrums, eingebettet in den Arnsberger Wald, in unmittelbarer Nähe zur Ruhr und angenehmer Entfernung zum lebendigen Einkaufs- und Dienstleistungsstandort Neheim.

Bergheim gehört zu den begehrtesten Wohnlagen von Arnsberg-Neheim und bietet gerade jungen Familien eine Kombination aus Ruhe, Sicherheit und guter Erreichbarkeit von Alltagseinrichtungen.

Die Nähe zu Neheim mit seinen Kitas, Schulen, ärztlicher Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten bedeutet kurze Wege für den Familienalltag, ohne auf die Wohnqualität eines eher ruhigen, organisch gewachsendem Ortsteil mit schönen Grundstücken und guter Nachbarschaft verzichten zu müssen. Durch die gute Anbindung an B7 und A46 sind Arbeitsplätze in der Region und im weiteren Ruhrgebiet gut erreichbar, sodass Pendelzeiten oft moderat bleiben und mehr Zeit für Familie und Freizeit möglich ist. Ergänzt wird dies durch den öffentlichen Nahverkehr mit Busverbindungen, die Bergheim mit Neheim, Hüsten und weiteren Stadtteilen verknüpfen und so auch ohne Auto eine gute Erreichbarkeit sichern.

So verbindet Bergheim die Vorzüge eines beschaulichen, naturnahen Wohnstandorts mit der guten Erreichbarkeit der lebendigen Innenstadt Neheims und der überregionalen Verkehrsachsen – ideal für alle, die im Alltag kurze Wege schätzen, aber dennoch gerne im Grünen zuhause sind.

Gleichzeitig schafft die naturnahe Lage oberhalb des Ruhrtals viele Gelegenheiten für gemeinsame Aktivitäten im Freien: Spaziergänge mit dem Kinderwagen, Radtouren mit den Kindern oder kleine Ausflüge in den Arnsberger Wald lassen sich direkt vor der Haustür starten.

**Objektnummer: 26167004 - 59757 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: 26167004 - 59757 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)**