

Arnsberg / Neheim

Ein Haus mit Geschichte zentrumsnah zu Neheim

????????? ??????????: 25167015



www.von-poll.com

???? ??????: 279.000 EUR • ??????????: ca. 185,96 m² • ??????: 9 • ?????? ????: 296 m²

???????? ??????????: 25167015 - 59755 Arnsberg / Neheim

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ?????????????????
- ?????????????????????????

???????? ?????????: 25167015 - 59755 Arnsberg / Neheim

?? ??? ??????

???????? ?????????	25167015	????? ??????	279.000 EUR
???????????	ca. 185,96 m ²	???????????	Käuferprovision
????? ??????	?????????????? ?????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	9		MwSt.) des
????????????? ???	4		beurkundeten
???????????		????? ??????????????	Kaufpreises
???????????	3	????? ??????????????	2000
????? ??????????????	1910	?????????	???????
????? ??????????????	1 x ?????????? ???	?????????????	
	?????????????	?????????	?????????, WC
			?????????????, ?????,
			?????????????????
			?????????

???????? ??????????: 25167015 - 59755 Arnsberg / Neheim

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ???????????	??????	???????? ??????? ???????????	246.30 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	18.12.2035	???????????? ?????????????? ???????????	G
????? ???????????	??????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1910

???????? ?????: 25167015 - 59755 Arnsberg / Neheim

?? ???????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

???????? ?????: 25167015 - 59755 Arnsberg / Neheim

?? ???????



???????? ?????: 25167015 - 59755 Arnsberg / Neheim

?? ???????



???????? ??: 25167015 - 59755 Arnsberg / Neheim

?? ????????



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



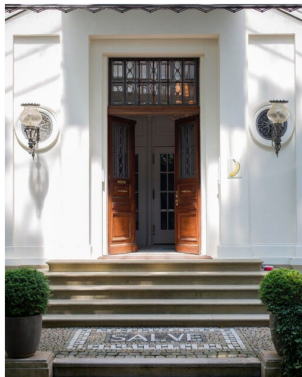
??????? ???????: 25167015 - 59755 Arnsberg / Neheim

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie
einen Besichtigungstermin mit:

Dorotea Funici | ☎ 02932 - 51 03 86 0

www.von-poll.com/arnsberg

??????? ???????: 25167015 - 59755 Arnsberg / Neheim

??? ?????? ?????????

Hinter dieser Fassade verbirgt sich mehr, als man auf den ersten Blick vermutet – ein Haus, das Geschichte atmet und zugleich Raum für neue Lebensgeschichten bietet. Laut vorliegenden Unterlagen reichen die Ursprünge der Immobilie bis in die 1910er-Jahre zurück in denen auch ein Anbau erfolgte, der den Wohnraum erweiterte. Im Jahr 1943 wurde das Gebäude teilweise wiederaufgebaut, zeitnah nach den Ereignissen der Möhnekatastrophe, und verbindet seither historischen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

Die heutigen Eigentümer haben das Haus stets sorgfältig gepflegt und laufend modernisiert. Eine umfassende Renovierung erfolgte im Jahr 2000, bei der wesentliche Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt wurden, sodass der Wohnstandard deutlich gesteigert wurde.

Mit insgesamt neun Zimmern bietet die Immobilie großzügige Entfaltungsmöglichkeiten. Die Raumstruktur erlaubt sowohl die Nutzung als großzügiges Einfamilienhaus als auch eine Aufteilung in zwei separate Wohneinheiten, wodurch das Haus ideal als Mehrgenerationenhaus genutzt werden kann – beispielsweise für Eltern, erwachsene Kinder oder zur Kombination aus Eigennutzung und Teilvermietung.

Die drei vollwertigen Badezimmer erhöhen den Wohnkomfort und ermöglichen ein entspanntes Zusammenleben auch bei größerem Platzbedarf. Das Haus ist vollständig unterkellert, sodass zusätzlicher Stauraum, Hobby- oder Technikflächen problemlos zur Verfügung stehen. Durchdachte Grundrissgestaltung, große Fensterflächen und helle Räume sorgen für eine freundliche, einladende Atmosphäre.

Zudem fügt sich das Haus harmonisch in den Stadtteil Neheim ein und passt perfekt zum Charakter der Umgebung – eine Verbindung aus gepflegter Wohnstruktur, urbaner Nähe und naturnahen Rückzugsmöglichkeiten.

Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als außergewöhnliches Wohnobjekt mit Geschichte, Großzügigkeit und vielseitigem Nutzungspotenzial – ein Haus, das entdeckt werden möchte und langfristig Perspektiven für unterschiedliche Lebensmodelle bietet.

???????? ??????????: 25167015 - 59755 Arnsberg / Neheim

???????????????? ???? ??????????

DG: Wohnzimmer, Küche, 2 Schlafzimmer, Badezimmer

OG: Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Büro, Badezimmer

EG: Wohnzimmer & Esszimmer, Küche, 2 Schlafzimmer

KG: Abstellraum, Waschküche, Heizungsraum, Hobbyraum

??????? ???????: 25167015 - 59755 Arnsberg / Neheim

??? ??? ??? ???????????

Neheim zählt zu den gefragtesten und infrastrukturell stärksten Stadtteilen der Stadt Arnsberg. Der Standort überzeugt durch eine gewachsene Wohnstruktur, kurze Wege und eine hohe Lebensqualität. Die Umgebung ist überwiegend durch gepflegte Wohnhäuser geprägt und bietet eine angenehme Balance aus Wohnruhe und städtischer Nähe.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte sind ebenso schnell erreichbar wie Kindergärten und Schulen. Die Neheimer Innenstadt mit ihrer attraktiven Fußgängerzone, vielfältigen Einzelhandelsangeboten und einem breiten gastronomischen Angebot liegt nur wenige Minuten entfernt und unterstreicht die hohe Attraktivität des Wohnumfeldes.

Die Wohnlage bietet einen besonderen Mehrwert durch ihre flexiblen Nutzungsmöglichkeiten. Die Nutzung als großzügiges Einfamilienhaus ist ebenso denkbar wie eine Aufteilung in zwei Wohneinheiten – ideal für Mehrgenerationenwohnen, das Zusammenleben mit Eltern oder erwachsenen Kindern oder zur Kombination aus Eigennutzung und Teilvermietung. Der Standort spricht damit unterschiedliche Lebensmodelle an und bietet langfristige Perspektiven.

Ergänzend tragen nahegelegene Grünflächen sowie Spazier- und Erholungsmöglichkeiten zu einem hohen Freizeit- und Erholungswert bei. Die Umgebung eignet sich besonders für Familien, Paare mit erhöhtem Platzbedarf sowie Haushalte, die Wert auf Nähe bei gleichzeitiger Eigenständigkeit legen.

Verkehrsanbindung:

Die Anbindung an das regionale Verkehrsnetz ist sehr gut. Über die B 7 sowie die nahegelegene A 46 sind sowohl das Arnsberger Stadtzentrum als auch umliegende Städte wie Meschede, Soest, Menden und Dortmund zügig erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut; Bushaltestellen mit regelmäßigen Verbindungen befinden sich in kurzer Distanz. Der Bahnhof Neheim-Hüsten bietet zusätzlich Anschluss an den regionalen Bahnverkehr.

Insgesamt überzeugt der Standort durch eine ausgewogene Kombination aus zentraler Erreichbarkeit, Familienfreundlichkeit, Nutzungsflexibilität und nachhaltiger Wertstabilität – ein Umfeld, das heutigen wie zukünftigen Wohnanforderungen gerecht wird.

??????? ?????????: 25167015 - 59755 Arnsberg / Neheim

????? ?????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.12.2035.
Endenergiebedarf beträgt 246.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 25167015 - 59755 Arnsberg / Neheim

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Melanie Goeke & Thomas Bürmann

Schobbostraße 10, 59755 Arnsberg

Tel.: +49 2932 - 51 03 86 0

E-Mail: arnsberg@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com