

Arnsberg

## Befektetok figyelmébe: Kétlakásos ház Arnsberg óvárosában

VP azonosító: 25167013



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

VÉTELÁR: 260.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 213,82 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 330 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25167013 - 59821 Arnsberg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25167013 - 59821 Arnsberg

## Áttekintés

VP azonosító	25167013	Vételár	260.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 213,82 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	8	Modernizálás / felújítás	2021
Hálószobák	5	Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Fürdoszobák	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1905	Felszereltség	Terasz, Erkély
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs		

VP azonosító: 25167013 - 59821 Arnsberg

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	328.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	02.09.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1905

VP azonosító: 25167013 - 59821 Arnsberg

## Az ingatlan



The image shows a large smartphone in the foreground displaying a mobile application interface for real estate valuation. A speech bubble on the screen contains the text: "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." Below the phone is a smaller smartphone showing a similar app interface. To the right of the phones is a vertical column of text and a QR code.

**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)

VP azonosító: 25167013 - 59821 Arnsberg

## Az ingatlan



**VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

VP azonosító: 25167013 - 59821 Arnsberg

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie  
einen Besichtigungstermin mit:

Thomas Bürmann | ☎ 02932 - 51 03 86 0

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

**VP azonosító: 25167013 - 59821 Arnsberg**

## Az elso benyomás

Történelmi kétlakásos ház Arnsberg óvárosában – Bájos befektetés jövvel. Arnsberg óvárosának keresett részén, ez a stílusos kétlakásos ház vonzó lehetoséget kínál a befektetők számára. A történelmi épületet belülrol gondosan felújították, a minőségre való odafigyeléssel. A történelmi épületszerkezet és a modern lakhatási kényelem sikeres kombinációja teszi az ingatlant igazán egyedivé. A ház két tágas apartmanból áll, amelyek jelenleg hosszú távú és megbízható bérleti szerződésekkel vannak kiadva. Az átfogó belső felújítás a modern színvonalat hozta naprakészen anélkül, hogy az ingatlan eredeti varázsát veszélyeztette volna. A kiváló minőségi anyagok, a kortárs építési technológia és az ízlésesen kialakított belső terek fenntartható befektetéssé teszik ezt az ingatlant, ígéretes jövvel. Központi, mégis csendes elhelyezkedésének köszönhetően az óváros szívében az ingatlan nemcsak a bérlok körében keresett, hanem hosszú távú értéktartást és stabil megtérülést is ígér. A két világ legjavát ötvözi: egy történelmi ház varázsát és egy jól átgondolt befektetés biztonságát.

VP azonosító: 25167013 - 59821 Arnsberg

## Minden a helyszínrol

Die Arnsberger Altstadt zählt zu den charmantesten und geschichtsträchtigsten Wohnlagen im Sauerland. Geprägt von liebevoll restaurierten Fachwerkhäusern, engen Gassen und dem imposanten Schlossberg vereint sie historischen Flair mit urbanem Leben auf einzigartige Weise. Wer hier wohnt oder investiert, profitiert von einer ganz besonderen Atmosphäre: Es ist ruhig, kulturell lebendig und gleichzeitig ist die Anbindung hervorragend.

In fußläufiger Entfernung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Auch Schulen, Kindergärten und Ärzte sind bequem erreichbar. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zur Autobahn A46 machen Arnsberg zu einem idealen Standort – sowohl für Berufspendler als auch für alle, die naturnah und gleichzeitig zentrumsnah wohnen möchten.

Die Altstadt selbst ist ein beliebtes Ziel für Einheimische und Besucher gleichermaßen. Mit ihrem reichen kulturellen Angebot, den malerischen Plätzen sowie der Nähe zu Wanderwegen und Natur bietet sie eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität und damit beste Voraussetzungen für nachhaltige Vermietbarkeit und langfristige Wertentwicklung.

**VP azonosító: 25167013 - 59821 Arnsberg**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 328.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

VP azonosító: 25167013 - 59821 Arnsberg

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Melanie Goeke & Thomas Bürmann

---

Schobbostraße 10, 59755 Arnsberg

Tel.: +49 2932 - 51 03 86 0

E-Mail: arnsberg@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

---

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