

Arnsberg

***** RESERVIERT ***** Einladend und zentrumsnah –
Einfamilienhaus mit Praxis- oder Büroetage

CODICE OGGETTO: 25167009

www.von-poll.comPREZZO D'ACQUISTO: 379.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 185 m² • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 507 m²

CODICE OGGETTO: 25167009 - 59821 Arnsberg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25167009 - 59821 Arnsberg

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25167009
Superficie netta	ca. 185 m ²
Vani	9
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1960
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	379.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2009
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 61 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 25167009 - 59821 Arnsberg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	15.04.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	168.60 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1960

CODICE OGGETTO: 25167009 - 59821 Arnsberg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25167009 - 59821 Arnsberg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25167009 - 59821 Arnsberg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25167009 - 59821 Arnsberg

Una prima impressione

Mitten im pulsierenden Herzen der Stadt und doch ruhig erwartet Sie ein charmantes und vielseitiges Anwesen: Ein Einfamilienhaus aus dem Jahre 1960 auf vier Etagen, das immer noch auf die Anforderungen des heutigen Lebens abgestimmt ist.

Im Erdgeschoss begrüßen Sie großzügige Praxisräume mit lichtdurchfluteten Räumen, die durch ihre funktionale Aufteilung überzeugen. Ob Büro oder Praxis, für die Eigennutzung oder zur Vermietung – dieser Bereich bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und einen separaten Eingang für höchste Privatsphäre.

Die beiden darüber liegenden Etagen laden zum Wohlfühlen ein: Zwei wunderschöne Wohnungen mit jeweils zwei Schlafzimmern, einem großzügigen Wohnzimmer, Balkon, Badezimmer und Küche bieten Raum für Familie, Freunde oder Gäste. Besonders hervorzuheben ist die Hauptwohnung mit ihrem gemütlichen Kamin, der an kalten Tagen für eine besonders gemütliche Atmosphäre sorgt. Die hochwertigen Parkettböden verleihen den Räumen einen edlen Glanz und schaffen eine behagliche Wohnatmosphäre.

Das Haus punktet mit seiner äußerst zentralen Lage: Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants befinden sich direkt vor der Haustür, sodass der Alltag bequem und schnell erledigt ist. Und dennoch – hinter dem Haus erwartet Sie ein eingewachsener, grüner Garten, der Ruhe und Erholung schenkt. Hier können Sie die Seele baumeln lassen, entspannen oder gesellige Stunden mit Freunden verbringen.

Mit einer Wohnfläche von insgesamt 185 m² auf den beiden oberen Ebenen und 61 m² Nutzfläche in den Praxisräumen sowie einem Grundstück von 507 m² bietet dieses Haus alles, was das Herz begehrt – eine harmonische Verbindung aus modernem Wohnkomfort, praktischer Nutzbarkeit und idyllischer Gartenanlage. Ein Zuhause, das inspiriert und begeistert!

Neugierig geworden? Gerne zeigen wir Ihnen die Immobilie einmal persönlich, aber bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Besichtigungen ausschließlich mit einem aktuellen Finanzierungsnachweis durchführen können. Sollte Ihnen kein aktueller Nachweis vorliegen, sprechen Sie uns gerne an.

CODICE OGGETTO: 25167009 - 59821 Arnsberg

Dettagli dei servizi

- zentrale Lage
- Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schule und Kindergarten
- Terrasse und Freisitz
- Balkon
- Garage und Freiplätze
- Kaminofen
- Wohnen und Arbeiten unter einem Dach möglich

CODICE OGGETTO: 25167009 - 59821 Arnsberg

Tutto sulla posizione

Der Ortsteil Alt-Arnsberg bildet das urbane und historische Zentrum der Stadt Arnsberg im Hochsauerland. Malerisch auf einem Bergrücken über dem Ruhrtal gelegen, beeindruckt Alt-Arnsberg mit seiner mittelalterlichen Architektur, verwinkelten Gassen und der markanten Schlossruine, die weithin sichtbar über der Stadt thront. Die engen Straßen und Plätze laden zum Flanieren ein und bieten mit zahlreichen Fachwerkhäusern ein authentisches Bild vergangener Jahrhunderte.

Alt-Arnsberg ist nicht nur ein touristisches Highlight, sondern auch ein lebendiger Wohn- und Geschäftsstandort. Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Apotheken und Dienstleister befinden sich fußläufig erreichbar im Stadtkern. Die Nähe zur Bezirksregierung Arnsberg unterstreicht die zentrale Bedeutung des Stadtteils für die ganze Region. Seit Oktober 2024 ist Alt-Arnsberg staatlich anerkannter Erholungsort, was die hohe Lebensqualität und das besondere Ambiente unterstreicht.

Die Gastronomieszene in Alt-Arnsberg ist vielfältig und reicht von urigen Kneipen und gemütlichen Cafés bis hin zu gehobenen Restaurants und Biergärten. Besonders beliebt sind die Lokale rund um den Glockenturm, dem Wahrzeichen der Altstadt, wo regionale Spezialitäten und internationale Küche serviert werden. Traditionelle Gasthäuser wie das „Alte Backhaus“ bieten kulinarische Highlights und sind beliebte Treffpunkte für Einheimische und Gäste gleichermaßen.

Alt-Arnsberg profitiert von einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Die Stadt ist über die Bundesautobahnen A 46 und A 445 sowie die Obere Ruhrtalbahn optimal mit dem Ruhrgebiet verbunden. Mit dem Zug erreicht man Dortmund in etwa 45 Minuten, der Flughafen Dortmund ist in rund 25 Minuten mit dem Auto erreichbar. Die gute Anbindung macht Alt-Arnsberg sowohl für Berufspendler als auch für Ausflügler aus dem Ruhrgebiet attraktiv.

CODICE OGGETTO: 25167009 - 59821 Arnsberg

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 168.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

CODICE OGGETTO: 25167009 - 59821 Arnsberg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Melanie Goeke & Thomas Bürmann

Schobbostraße 10, 59755 Arnsberg

Tel.: +49 2932 - 51 03 86 0

E-Mail: arnsberg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com