

Arnsberg

## Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Objektnummer: 24167005

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)KAUFPREIS: 739.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 185 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.620 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24167005 - 59821 Arnsberg

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

Objektnummer: 24167005 - 59821 Arnberg

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 24167005                  |
| Wohnfläche   | ca. 185 m <sup>2</sup>    |
| Zimmer       | 5                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 3                         |
| Baujahr      | 2018                      |
| Stellplatz   | 5 x Freiplatz, 3 x Garage |

|             |   |
|-------------|---|
| Kaufpreis   | 739.000 EUR   |
| Haus        | Einfamilienhaus   |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv  |
| Nutzfläche  | ca. 105 m <sup>2</sup>  |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche                                    |

Objektnummer: 24167005 - 59821 Arnsberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                               |                 |                                |                            |
|-------------------------------|-----------------|--------------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                   | Fußbodenheizung | Energieausweis                 | BEDARF                     |
| Wesentlicher<br>Energieträger | Gas             | Endenergiebedarf               | 41.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis<br>gültig bis  | 28.04.2027      | Energie-<br>Effizienzklasse    | A                          |
| Befuerung                     | Gas             | Baujahr laut<br>Energieausweis | 2018                       |

Objektnummer: 24167005 - 59821 Arnsberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24167005 - 59821 Arnsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24167005 - 59821 Arnsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24167005 - 59821 Arnberg

## Ein erster Eindruck

In ruhiger Sackgassenlage in Alt-Arnberg steht dieses junge, neuwertige Einfamilienhaus, in das Sie einfach nur einziehen können und sich wohlfühlen dürfen ganz ohne eigenen Baustress. Die im Jahre 2018 fertiggestellte Immobilie verfügt über allen erdenklichen Komfort, den sich ihre Familie nur wünschen kann. Fangen wir einmal an: Der großzügige Wohnbereich liegt ruhig mit Blick in den Garten und auf den Arnberger Wald. An kälteren Tagen heizt der Kaminofen zusätzlich ein und sorgt für Gemütlichkeit, an wärmeren treten Sie heraus auf die überdachte Terrasse. Die große Wohnküche bildet das Herzstück des Hauses. Hier werden Sie viele schöne Stunden verbringen, gemeinsam in der hochwertigen Einbauküche kochen, am Esstisch reden, lachen und Freunde empfangen. Der Schlafbereich ist optisch abgetrennt. Zwei Kinderzimmer mit eigenem Vollbad freuen sich auf Ihren Nachwuchs. Das Elternschlafzimmer verfügt über ein helles Bad en Suite mit Walk Inn Dusche sowie einen separaten Ankleidebereich. Selbstverständlich sind alle Räume mit Fußbodenheizung sowie SAT- und LAN-Anschlüssen ausgestattet. Ebenso selbstverständlich ist, dass die Immobilie mit Smart Home ausgestattet ist, so dass Sie alle Räume bequem von überall steuern können. Integriert in das System sind u.a. •die effiziente Fußbodenheizung in allen Räumen •die dimmbare Innen- und Außenbeleuchtung •die Beschattung und die Lautsprecher der überdachten Terrasse •die Jalousien, Kameras sowie die Alarmfunktion Ferner verfügt das Objekt über zwei Hausanschlussräume, von denen einer für den Einbau einer Sauna vorbereitet ist. Trockenen Fußes gelangen Sie in die große Doppelgarage mit 380 V-, sowie Warm- und Kaltwasseranschluss. Im Dachgeschoss erwartet Sie das nächste Highlight: rund 84 m<sup>2</sup> Fläche sind vorbereitet für den Endausbau und verfügen bereits über Fußbodenheizung, Bodenbelag, etc. Ob Spieleparadies für die Kinder, komfortabler Gästebereich oder auch eine schöne Einbauwohnung- hier ist vieles möglich. Der Garten ist pflegeleicht angelegt und ideal für Spielgeräte und Co. Hier befinden sich, gut integriert, drei weitere Garagen mit z.T. rund 2,90 m Höhe und ein Gartenhaus mit Beleuchtung. Könnte dies das Traumhaus sein, auf das Sie schon so lange gewartet haben? Gerne können Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort davon überzeugen. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass eine Besichtigung nur nach Vorlage einer Finanzierungsbestätigung möglich ist. Sollte Ihnen noch keine vorliegen, helfen Ihnen unsere Kollegen von Von Poll Finance gerne schnell und unkompliziert weiter, sprechen Sie uns einfach an!



Objektnummer: 24167005 - 59821 Arnberg

## Ausstattung und Details

- Smart Home Steuerung
- SAT- und LAN-Anschlüsse in allen Räumen
- Fußbodenheizung
- Dreifachverglasung
- handgefertigte Einbauschränke in Flur und Schlafbereichen
- Hochwertige Designbodenbeläge
- geflieste Doppelgarage
- Wohnmobilgarage
- Terrasse mit Beschattungsmöglichkeit
- eigene Zisterne

Objektnummer: 24167005 - 59821 Arnsberg

## Alles zum Standort

Das Objekt steht in ruhiger Waldrandlage in Alt-Arnsberg. Das Naherholungsgebiet 'Altes Feld' an der Ruhr, das Freibad Storchennest sowie Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Arnsberg besticht durch seine wunderschöne Altstadt und die über die Stadtgrenzen hinaus bekannte, gemütliche Gastronomie. In diversen Restaurants und Lokalen lässt es sich hier hervorragend schlemmen oder einfach ein schönes Gläschen Wein genießen. Darüber hinaus kommt in Arnsberg dank Sauerland-Theater und Kino auch die Kultur nicht zu kurz. Sowohl Sorpe- als auch Möhnesee- zwei wunderschöne Talsperren- sind von hier aus schnell zu erreichen und bieten Ihnen diverse Freizeitmöglichkeiten. Der beliebte Ruhrtalradweg führt direkt durch Alt-Arnsberg und führt sie Richtung Osten weiter gen Winterberg, Richtung Westen ins Ruhrgebiet. Die Flughäfen Dortmund und Paderborn sind über die A44 in ca. 35 Minuten zu erreichen.

**Objektnummer: 24167005 - 59821 Arnsberg**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.4.2027. Endenergiebedarf beträgt 41.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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: 24167005 - 59821 Arnsberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Melanie Goeke & Thomas Bürmann

---

Schobbostraße 10 Arnsberg  
E-Mail: [arnsberg@von-poll.com](mailto:arnsberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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