

Arnsberg

# Charmanter Bungalow mit Klinkerfassade – Stilvoll, gemütlich & voll unterkellert

Property ID: 25167002



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

PURCHASE PRICE: 299.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 123,88 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 668 m<sup>2</sup>

Property ID: 25167002 - 59757 Arnsberg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25167002 - 59757 Arnsberg

## At a glance

Property ID	25167002	Purchase Price	299.000 EUR
Living Space	ca. 123,88 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	4	Construction method	Prefabricated components
Bedrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Bathrooms	2		
Year of construction	1987		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25167002 - 59757 Arnsberg

## Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	11.03.2035	Final energy consumption	142.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	E
		Year of construction according to energy certificate	1987

Property ID: 25167002 - 59757 Arnsberg

## The property



**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)

Property ID: 25167002 - 59757 Arnsberg

## The property



Property ID: 25167002 - 59757 Arnsberg

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



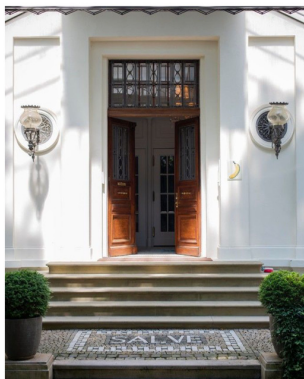
Property ID: 25167002 - 59757 Arnsberg

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)



Property ID: 25167002 - 59757 Arnsberg

## A first impression

Dieser stilvolle Klinkerbungalow von Kampa Haus überzeugt durch seine durchdachte Architektur, eine hochwertige Ausstattung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Mit ca. 124 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet das Haus Platz für Familien, Paare oder Ruhesuchende, die den Komfort des ebenerdigen Wohnens schätzen. Im Zentrum des Hauses befindet sich der großzügige Wohnbereich, der durch große Fensterfronten lichtdurchflutet und einladend wirkt. Ein rustikaler Kachelofen sorgt hier an kalten Tagen für wohlige Wärme und eine gemütliche Atmosphäre. Der gesamte Wohn- und Schlafbereich ist mit hochwertigem Parkett ausgestattet, was dem Haus eine elegante Note verleiht. Die drei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für die Familie, Gäste oder ein Home-Office. Auf der Wohnebene gibt es ein Vollbad mit Badewanne und Dusche, sowie ein Gäste WC. Ein besonderes Highlight ist der hohe Vollkeller, der nicht nur viel Stauraum bietet, sondern auch zusätzlichen Wohnraum ermöglicht. Dank eines bereits vorhandenen zusätzlichen Badezimmers kann hier problemlos ein weiteres Gästezimmer eingerichtet werden - ideal für Besucher oder als Hobbyraum. Die Klinkerfassade verleiht dem Haus nicht nur eine zeitlose Optik, sondern sorgt auch für Langlebigkeit und geringen Pflegeaufwand. Der gepflegte Außenbereich lädt zum Verweilen ein, sei es im eigenen Garten oder auf der sonnigen Terrasse, die erst vor kurzem erneuert wurde. Der Clou hier ist eine Glaswand, die vor Wind und Wetter schützt. Neben dem Stellplatz in der ebenfalls verlinkerten Garage, passen ein bis zwei weitere Fahrzeuge davor. Diese Immobilie verbindet wohnlichem Komfort mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten. Lassen Sie sich von diesem charmanten Bungalow begeistern und gestalten Sie Ihr neues Zuhause nach Ihren individuellen Wünschen!

Property ID: 25167002 - 59757 Arnsberg

## All about the location

Im familienfreundlichen Arnsberger Stadtteil Holzen, nur wenige Kilometer von Neheim-Hüsten entfernt, liegt dieses Kampa-Einfamilienhaus. Neheim, das ist der Einzelhandelsschwerpunkt Arnsbergs mit der lebendigen Einkaufsmeile Hauptstraße und ihrem dichten Nebeneinander eines vielfältigen Einzelhandelsangebotes. An diese Einkaufsmeile schließen sich verschiedene kleinteilige Einkaufsbereiche an, die mit ihrem besonderen Charme zum Bummeln und Einkaufen einladen. Über 160 meist inhabergeführte Geschäfte bieten hier einen reichhaltigen Branchenmix. Die nächstgrößeren Städte wie Soest, Iserlohn oder Unna sind mit dem Auto in kurzer Zeit zu erreichen. Begünstigt wird der Standort durch die direkte Anbindung an die Autobahnen A46/445 sowie die Bundesstraße B7, die zu den wichtigen Verkehrsachsen A44, A2 und A1 führt. Vom Flughafen Dortmund ist Arnsberg über die A 44 in ca. 25 Minuten zu erreichen. Eine Alternative ist der Flughafen Paderborn, der ca. 40 Autominuten von Arnsberg entfernt liegt. Aus sportlicher Sicht gibt es in der Nähe die Tennisabteilung des SV Holzen, einen Reitverein und nur wenige Kilometer entfernt den Golfclub Sauerland. Ein Highlight im Sport- und Freizeitbereich ist das Erlebnisbad NASS im benachbarten Stadtteil Hüsten. In unmittelbarer Nähe befindet sich auch das Sportzentrum "Große Wiese" mit Fußballstadion und überdachter Tribüne, einer Mehrzweckhalle für Hallensportarten sowie einer großen Leichtathletikanlage. In den anderen Stadtteilen Arnsbergs werden die unterschiedlichsten Sportarten von verschiedenen Vereinen und Gruppen angeboten.

Property ID: 25167002 - 59757 Arnsberg

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.3.2035. Endenergieverbrauch beträgt 142.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Property ID: 25167002 - 59757 Arnsberg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)