

Arnsberg

# Für Kapitalanleger - vermietete Immobilie mit Potenzial!

Objektnummer: 25167005



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

KAUFPREIS: 189.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 532 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25167005 - 59759 Arnsberg

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

Objektnummer: 25167005 - 59759 Arnsberg

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25167005                  |
| Wohnfläche   | ca. 125 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 5                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1972                      |
| Stellplatz   | 4 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 189.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Zweifamilienhaus                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2016                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Vermietbare Fläche         | ca. 125 m²                                                                |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon                          |

Objektnummer: 25167005 - 59759 Arnsberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |                |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas           | Endenergiebedarf            | 188.90 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 13.04.2035    | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befuerung                  | Gas           | Baujahr laut Energieausweis | 1972           |

Objektnummer: 25167005 - 59759 Arnsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25167005 - 59759 Arnsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25167005 - 59759 Arnsberg

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 25167005 - 59759 Arnsberg

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Zweifamilienhaus mit einer Gesamtwohnfläche von rund 128 m<sup>2</sup>, das viel Platz für komfortables Wohnen bietet. Das Objekt liegt auf einem etwa 532 m<sup>2</sup> großen Grundstück und besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie solide Bauweise. Im Jahr 2016 wurde das Haus zuletzt modernisiert und mit zwei neuen Gasthermen versehen. Diese gewährleisten eine effiziente und zuverlässige Wärmeversorgung nach aktuellem Energiestandard. Das Haus umfasst insgesamt fünf Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer, verteilt auf zwei separate Wohneinheiten. Beide Bereiche überzeugen durch eine gute Raumaufteilung. Küchen und Bäder präsentieren sich in gepflegtem Zustand und sind mit allen notwendigen Anschlüssen ausgestattet. Die Hauptwohnung ist an ein sehr zuverlässiges Ehepaar vermietet, das bislang auch die Hausmeistertätigkeiten übernimmt. Das sichert nicht nur regelmäßige Mieteinnahmen, sondern sorgt auch für eine kontinuierliche Pflege des Anwesens. So sparen Sie als Eigentümer Zeit und können sich auf eine dauerhaft gut instand gehaltene Immobilie verlassen. Die Zweizimmerwohnung im Erdgeschoss ist zum Zeitpunkt des Verkaufs bezugsfrei und kann entweder selbst genutzt oder wieder vermietet werden. Die Immobilie befindet sich in einer beliebten Wohngegend mit guter Infrastruktur und hervorragender Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte sind in der Nähe und schnell erreichbar. Dieses Objekt eignet sich besonders für Investoren, die eine solide Immobilie in guter Wohnlage suchen. Nutzen Sie die Chance, dieses attraktive Zweifamilienhaus kennenzulernen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den vielfältigen Möglichkeiten begeistern.

Objektnummer: 25167005 - 59759 Arnsberg

## Alles zum Standort

Bruchhausen, ein lebendiger Ortsteil der Stadt Arnsberg im Hochsauerlandkreis, zählt mit über 3.000 Einwohnern zu den größeren Stadtteilen der Region. Gelegen im idyllischen Tal der Ruhr, bietet Bruchhausen eine attraktive Mischung aus naturnaher Umgebung, guter Infrastruktur und einer spannenden Geschichte. Der Stadtteil grenzt südöstlich an Niedereimer und nordwestlich an Hüsten, während sich nordöstlich die Autobahn A46 erstreckt. Direkt dahinter beginnt der Naturpark Arnsberger Wald – ein Paradies für Wanderer und Naturliebhaber. Auch das nördlich gelegene Landschaftsschutzgebiet Bruchhausen lädt zu Spaziergängen und Erholung im Grünen ein. In den letzten Jahren hat sich Bruchhausen stetig weiterentwickelt. Durch gezielte Dorfentwicklungsprojekte, wie die Neugestaltung des Dorfplatzes und die Verbesserung der Verkehrsanbindung, wird die Lebensqualität kontinuierlich gesteigert. Die gute Infrastruktur zeigt sich auch in der Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinischer Versorgung. Bruchhausen besticht durch seine freundliche Nachbarschaft, das aktive Vereinsleben und die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Ob Sport, Kultur oder gemeinschaftliches Engagement – hier findet jeder Anschluss. Die naturnahe Lage, die gute Erreichbarkeit und das harmonische Miteinander machen Bruchhausen zu einem besonders attraktiven Wohnort für Familien, Berufspendler und alle, die das Sauerland lieben.

**Objektnummer: 25167005 - 59759 Arnsberg**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 188.90 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist F.

Objektnummer: 25167005 - 59759 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)