

Arnsberg

**\*\*\* RESERVIERT \*\*\* Traumhaftes Einfamilienhaus  
mit Einliegerwohnung - direkt am Waldrand**

Objektnummer: 25167004

RESERVIERT

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 186 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 869 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25167004 - 59755 Arnberg

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

Objektnummer: 25167004 - 59755 Arnberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	25167004
Wohnfläche	ca. 186 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1975
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	349.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2008
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25167004 - 59755 Arnsberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	196.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.04.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1975

Objektnummer: 25167004 - 59755 Arnsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25167004 - 59755 Arnsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25167004 - 59755 Arnsberg

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25167004 - 59755 Arnsberg**

## Ein erster Eindruck

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in einer besonders ruhigen und idyllischen Lage – direkt am Waldrand in einer verkehrsberuhigten Straße. Dieses charmante Einfamilienhaus bietet nicht nur viel Wohnkomfort, sondern auch Flexibilität und Ausbaureserven, die Raum für Ihre Wünsche und Ideen lassen.

Im Erdgeschoss erwartet Sie auf ca. 119 m<sup>2</sup> die großzügige Hauptwohnung mit drei gemütlichen Schlafzimmern, einem lichtdurchfluteten Wohn-Essbereich sowie einer modernen Küche mit praktischem Vorratsraum. Ein komfortables Badezimmer und eine separate Gästetoilette runden das Wohnkonzept ab.

Besonders attraktiv ist die separate, derzeit vermietete, ca. 67 m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung mit zwei freundlichen Zimmern und schöner Terrasse, die sich ideal als Gästebereich, für die ältere Generation oder zur Vermietung eignet.

Das Highlight der Hauptwohnung ist die große Terrasse, die zum Entspannen und Genießen einlädt. Sie öffnet den Blick auf den Wald und den weitläufigen, pflegeleichten Garten – ein Paradies für Naturliebhaber und Familien.

Im Dachgeschoss wartet eine wertvolle Ausbaureserve, die viel Gestaltungsspielraum bietet: Ob zusätzliche Zimmer, ein Hobbyraum oder ein gemütlicher Rückzugsort – Ihre Wünsche können hier Wirklichkeit werden.

Beide Wohneinheiten verfügen über eigene, separate Gasthermen und Stromzähler.

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.

Objektnummer: 25167004 - 59755 Arnsberg

## Alles zum Standort

Die Immobilie liegt in absolut ruhiger Waldrandlage des Neheimer Ortsteils Moosfelde.

Moosfelde ist ein lebendiger und familienfreundlicher Ortsteil im nordöstlichen Randbereich des Arnsberger Stadtteils Neheim, eingebettet in eine grüne und naturreiche Umgebung. Mit rund 3.000 bis 4.000 Einwohnern ist Moosfelde ein vergleichsweise junges Quartier, das durch eine bunte Mischung aus Familien, Kindern und Menschen mit internationaler Herkunft geprägt wird. Die lockere Zeilenbebauung und zahlreiche durchgrünte Bereiche bieten viel Platz für Bewegung, Spiel und Erholung – besonders für Kinder, die hier zahlreiche Möglichkeiten zum Spielen und Toben finden.

Die Infrastruktur in Moosfelde ist grundsollide ausgebaut: Im Zentrum des Stadtteils gibt es zwei zertifizierte Kindergärten/Familienzentren, eine Grundschule sowie ein Bürgerhaus und ein katholisches Gemeindezentrum. Diese Einrichtungen sind fußläufig gut erreichbar und werden von den Bewohnern für ihre hohe Qualität und das engagierte Personal geschätzt. Die medizinische Grundversorgung ist durch einen ansässigen Arzt und eine Apotheke sichergestellt.

Die überregional bekannte Einkaufsstadt Neheim mit ihren zahlreichen Geschäften ist in nur etwa 2,5 Kilometern Entfernung schnell erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut.

Moosfelde ist ein Ort, an dem sich nachbarschaftliche Verbundenheit und Offenheit gegenüber Neuankömmlingen auszeichnen. Die soziale Infrastruktur, die grüne Umgebung und die gute Erreichbarkeit der Neheimer Innenstadt machen Moosfelde zu einem attraktiven Wohnort – besonders für Familien mit Kindern.

**Objektnummer: 25167004 - 59755 Arnsberg**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 196.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Objektnummer: 25167004 - 59755 Arnsberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Melanie Goeke & Thomas Bürmann

---

Schobbostraße 10, 59755 Arnsberg

Tel.: +49 2932 - 51 03 86 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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