

Arnsberg

**\*\*\* RESERVIERT \*\*\* Traumhaftes Einfamilienhaus  
mit Einliegerwohnung - direkt am Waldrand***Property ID: 25167004***RESERVIERT***www.von-poll.com***PURCHASE PRICE: 349.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 186 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 869 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25167004 - 59755 Arnsberg

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

Property ID: 25167004 - 59755 Arnsberg

## At a glance

Property ID	25167004	Purchase Price	349.000 EUR
Living Space	ca. 186 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2008
Rooms	6	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use
Year of construction	1975		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25167004 - 59755 Arnsberg

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	196.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	11.04.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1975

Property ID: 25167004 - 59755 Arnsberg

## The property



Property ID: 25167004 - 59755 Arnsberg

## The property



Property ID: 25167004 - 59755 Arnsberg

## The property



Property ID: 25167004 - 59755 Arnsberg

## A first impression

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.

Property ID: 25167004 - 59755 Arnsberg

## All about the location

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.

Property ID: 25167004 - 59755 Arnsberg

## Other information

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.

Property ID: 25167004 - 59755 Arnsberg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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