Arnsberg

*** RESERVIERT *** Einladend und zentrumsnah – Einfamilienhaus mit Praxis- oder Büroetage

Número da propriedade: 25167009

PREÇO DE COMPRA: 379.000 EUR • **ÁREA:** ca. 185 m² • **QUARTOS:** 9 • **ÁREA DO TERRENO:** 507 m²

Número da propriedade: 25167009 - 59821 Arnsberg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25167009 - 59821 Arnsberg

Numa vista geral

Número da propriedade	25167009
Área	ca. 185 m²
Quartos	9
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	1960
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	379.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2009
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 61 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 25167009 - 59821 Arnsberg

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	15.04.2035
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	168.60 kWh/m²a
Classificação energética	F
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1960

Número da propriedade: 25167009 - 59821 Arnsberg

O imóvel

Número da propriedade: 25167009 - 59821 Arnsberg

O imóvel

Número da propriedade: 25167009 - 59821 Arnsberg

O imóvel

Número da propriedade: 25167009 - 59821 Arnsberg

Uma primeira impressão

Mitten im pulsierenden Herzen der Stadt und doch ruhig erwartet Sie ein charmantes und vielseitiges Anwesen: Ein Einfamilienhaus aus dem Jahre 1960 auf vier Etagen, das immer noch auf die Anforderungen des heutigen Lebens abgestimmt ist.

Im Erdgeschoss begrüßen Sie großzügige Praxisräume mit lichtdurchfluteten Räumen, die durch ihre funktionale Aufteilung überzeugen. Ob Büro oder Praxis, für die Eigennutzung oder zur Vermietung – dieser Bereich bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und einen separaten Eingang für höchste Privatsphäre.

Die beiden darüber liegenden Etagen laden zum Wohlfühlen ein: Zwei wunderschöne Wohnungen mit jeweils zwei Schlafzimmern, einem großzügigen Wohnzimmer, Balkon, Badezimmer und Küche bieten Raum für Familie, Freunde oder Gäste. Besonders hervorzuheben ist die Hauptwohnung mit ihrem gemütlichen Kamin, der an kalten Tagen für eine besonders gemütliche Atmosphäre sorgt. Die hochwertigen Parkettböden verleihen den Räumen einen edlen Glanz und schaffen eine behagliche Wohnatmosphäre.

Das Haus punktet mit seiner äußerst zentralen Lage: Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants befinden sich direkt vor der Haustür, sodass der Alltag bequem und schnell erledigt ist. Und dennoch – hinter dem Haus erwartet Sie ein eingewachsener, grüner Garten, der Ruhe und Erholung schenkt. Hier können Sie die Seele baumeln lassen, entspannen oder gesellige Stunden mit Freunden verbringen.

Mit einer Wohnfläche von insgesamt 185 m² auf den beiden oberen Ebenen und 61 m² Nutzfläche in den Praxisräumen sowie einem Grundstück von 507 m² bietet dieses Haus alles, was das Herz begehrt – eine harmonische Verbindung aus modernem Wohnkomfort, praktischer Nutzbarkeit und idyllischer Gartenoase. Ein Zuhause, das inspiriert und begeistert!

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.

Número da propriedade: 25167009 - 59821 Arnsberg

Detalhes do equipamento

•zentrale Lage
•Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schule und Kindergarten
•Terrasse und Freisitz
•Balkon
•Garage und Freiplätze
•Kaminofen
•Wohnen und Arbeiten unter einem Dach möglich

Número da propriedade: 25167009 - 59821 Arnsberg

Tudo sobre a localização

Der Ortsteil Alt-Arnsberg bildet das urbane und historische Zentrum der Stadt Arnsberg im Hochsauerland. Malerisch auf einem Bergrücken über dem Ruhrtal gelegen, beeindruckt Alt-Arnsberg mit seiner mittelalterlichen Architektur, verwinkelten Gassen und der markanten Schlossruine, die weithin sichtbar über der Stadt thront. Die engen Straßen und Plätze laden zum Flanieren ein und bieten mit zahlreichen Fachwerkhäusern ein authentisches Bild vergangener Jahrhunderte.

Alt-Arnsberg ist nicht nur ein touristisches Highlight, sondern auch ein lebendiger Wohn- und Geschäftsstandort. Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Apotheken und Dienstleister befinden sich fußläufig erreichbar im Stadtkern. Die Nähe zur Bezirksregierung Arnsberg unterstreicht die zentrale Bedeutung des Stadtteils für die ganze Region. Seit Oktober 2024 ist Alt-Arnsberg staatlich anerkannter Erholungsort, was die hohe Lebensqualität und das besondere Ambiente unterstreicht

Die Gastronomieszene in Alt-Arnsberg ist vielfältig und reicht von urigen Kneipen und gemütlichen Cafés bis hin zu gehobenen Restaurants und Biergärten. Besonders beliebt sind die Lokale rund um den Glockenturm, dem Wahrzeichen der Altstadt, wo regionale Spezialitäten und internationale Küche serviert werden. Traditionelle Gasthäuser wie das „Alte Backhaus“ bieten kulinarische Highlights und sind beliebte Treffpunkte für Einheimische und Gäste gleichermaßen.

Alt-Arnsberg profitiert von einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Die Stadt ist über die Bundesautobahnen A 46 und A 445 sowie die Obere Ruhrtalbahn optimal mit dem Ruhrgebiet verbunden. Mit dem Zug erreicht man Dortmund in etwa 45 Minuten, der Flughafen Dortmund ist in rund 25 Minuten mit dem Auto erreichbar. Die gute Anbindung macht Alt-Arnsberg sowohl für Berufspendler als auch für Ausflügler aus dem Ruhrgebiet attraktiv.

Número da propriedade: 25167009 - 59821 Arnsberg

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 168.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Número da propriedade: 25167009 - 59821 Arnsberg

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Melanie Goeke & Thomas Bürmann

Schobbostraße 10, 59755 Arnsberg
Tel.: +49 2932 - 51 03 86 0
E-Mail: arnsberg@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com