

Arnsberg

*** RESERVIERT*** - Wohnen und Wohlfühlen:
Charmantes Einfamilienhaus mit viel Platz für die
Familie

Objektnummer: 25167010

RESERVIERT



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 126 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 527 m²

Objektnummer: 25167010 - 59759 Arnsberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25167010 - 59759 Arnsberg

Auf einen Blick

Objektnummer	25167010
Wohnfläche	ca. 126 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1996
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	349.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC

Objektnummer: 25167010 - 59759 Arnsberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	123.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	10.07.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuierung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 25167010 - 59759 Arnsberg

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Objektnummer: 25167010 - 59759 Arnsberg

Die Immobilie





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

Objektnummer: 25167010 - 59759 Arnsberg

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Objektnummer: 25167010 - 59759 Arnsberg

Die Immobilie

Kaufpreisvereinbarung zur Immobilie-Nr: 25167010

z. Hd. Melanie Goeke
Mobil: +49 178 - 58 48 842 * E-Mail: melanie.goeke@von-poll.com

Shop Arnsberg
Schobbostrasse 10 * 59759 Arnsberg
Tel.: +49 2932 - 51 03 86 0 * Fax: +49 2932 - 51 03 86 11

Der Käufer
Herr Nils Köttenhoff
Jahnstraße 4 59821 Arnsberg
erklärt im Hinblick auf das Objekt Lucienstraße 36, 59759 Arnsberg
das Folgende:

1) Ich bin bereit, das o. g. Objekt zu einem Kaufpreis in Höhe von EUR 330.000,- zu erwerben.
2) Ich bitte die von Poll Immobilien GmbH, das Notariat

in meinem Namen und auf meine Kosten mit der Erstellung eines Kaufvertragesauftrags zu beauftragen.
Die von Poll Immobilien GmbH hat mich darauf hingewiesen, dass hierdurch bereits Entwurfsgebühren des
Notars entstehen, unabhängig davon, ob es zur Beurkundung des Kaufvertrages kommt.

3) Ein Notartermin soll vereinbart werden für _____ (Datum) _____ (Uhrzeit)

4) Ich versichere, dass die Finanzierung des Kaufpreises vollständig gesichert ist.

5) Ich habe Kenntnis darüber, dass das o.g. Objekt in verschiedenen Medien beworben / vermarktet wird und
dass sich diese Publikationen - auch nach Abschluss des Kaufvertrages - solange weiterhin im Umlauf
befinden können, bis sie durch eine aktuellere Ausgabe ersetzt werden.

6) Ich bestätige nochmals, im Falle des Erwerbs der o.g. Immobilie, eine Maklerprovision an die von Poll
Immobilien GmbH zu zahlen. Die Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Die Maklerprovision ist fällig mit Abschluss eines wirksamen Kaufvertrages.

Arnsberg, 10.08.25 *Nils Köttenhoff* *B. Ringle*
Ort, Datum, Unterschrift Nils Köttenhoff

Der Verkäufer
Birgit Ringle, Bruchhausener Straße 30, 59759 Arnsberg / Bruchhausen
erklärt im Hinblick auf das Objekt Lucienstraße 36, 59759 Arnsberg
das Folgende:

1) Ich bin bereit, das o. g. Objekt zu veräußern.
2) Ich bin mit einem Kaufpreis in Höhe von EUR _____ einverstanden.
3) Ich bestätige nochmals, im Falle der Veräußerung der o.g. Immobilie, eine Maklerprovision an die von Poll
Immobilien GmbH zu zahlen. Die Verkäuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten
Kaufpreises. Die Maklerprovision ist fällig mit Abschluss eines wirksamen Kaufvertrages.

Ort, Datum, Unterschrift Birgit Ringle

Objektnummer: 25167010 - 59759 Arnsberg

Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses klassische Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1996 überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung, die großzügige Wohnfläche und die familienfreundliche Umgebung. Mit insgesamt ca. 127 m² Wohnfläche auf einem 527 m² großen Grundstück bietet das Haus viel Platz für Ihre Wohnräume und ist perfekt auf die Bedürfnisse einer jungen Familie zugeschnitten.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein lichtdurchfluteter, großzügiger Wohn- und Essbereich, der viel Raum für gemeinsame Stunden bietet. Angrenzend befindet sich die separate Küche, die mit ausreichend Platz für kulinarische Entfaltung überzeugt. Eine praktische Gästetoilette rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer, die sich ideal als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice nutzen lassen. Das große Badezimmer ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet und bietet ausreichend Platz für die ganze Familie.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet somit zusätzliche Nutz- und Abstellflächen sowie vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – ob Hobbyraum, Fitnessbereich oder Werkstatt, hier bleiben keine Wünsche offen.

Der pflegeleicht angelegte Garten lädt zum Spielen, Entspannen und Verweilen ein. Auf der sonnigen Terrasse können Sie gemütliche Grillabende mit Familie und Freunden genießen, während die Kinder im Garten toben.

Das Haus befindet sich in einer beliebten und ruhigen Wohnlage, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Freizeitangebote sind bequem erreichbar. Die grüne Umgebung lädt zu Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten ein.

Diese Immobilie bietet alles, was das Herz einer jungen Familie begehrt: ausreichend Platz, eine durchdachte Aufteilung, einen schönen Garten und eine ruhige Wohnlage. Die Gasheizung wurde im Jahr 2018 modernisiert, im Wohnzimmer wurde eine hochwertige Spanndecke eingezogen.

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: 25167010 - 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 Nedderheim 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: 25167010 - 59759 Arnsberg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.7.2035.
Endenergiebedarf beträgt 123.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 25167010 - 59759 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com