

Arnsberg / Müschede

# \*\*\* RESERVIERT \*\*\* Traumhaus gesucht? Traumhaus gefunden!

Objektnummer: 24167006



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

KAUFPREIS: 479.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 248 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 911 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24167006 - 59757 Arnsberg / Müschede

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24167006 - 59757 Arnsberg / Müschede

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 24167006                  |
| Wohnfläche   | ca. 248 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 9                         |
| Schlafzimmer | 5                         |
| Badezimmer   | 3                         |
| Baujahr      | 1970                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 479.000 EUR                                                               |
| Haustyp               | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | modernisiert                                                              |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon      |

Objektnummer: 24167006 - 59757 Arnsberg / Müschede

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 156.80 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 12.10.2034     | Energie-Effizienzklasse     | E                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1970              |

Objektnummer: 24167006 - 59757 Arnsberg / Müschede

## Die Immobilie



Objektnummer: 24167006 - 59757 Arnsberg / Müschede

## Die Immobilie



Objektnummer: 24167006 - 59757 Arnsberg / Müschede

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Objektnummer: 24167006 - 59757 Arnsberg / Müschede

## Die Immobilie



Objektnummer: 24167006 - 59757 Arnsberg / Müschede

## Ein erster Eindruck

Hier wären Sie sicher am liebsten schon gestern eingezogen! Zum Verkauf steht ein großzügiges Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 248 m<sup>2</sup>, das im Jahr 1970 solide erbaut und mittlerweile umfassend modernisiert wurde. Das Haus befindet sich auf einem ca. 911 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Wohnlage im bei jungen Familien beliebten Arnsberger Ortsteil Müschede. Derzeit als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung genutzt, wäre eine Aufteilung in drei Wohneinheiten ebenfalls kein Problem. Auf Straßenebene betreten Sie die gemütliche Einliegerwohnung, bestehend aus zwei Zimmern, einem frisch renovierten Wannenbad samt Dusche, Gästetoilette sowie Wohnküche mit Abstellraum. Durch eine Wohnungstür gelangen Sie in den Kellerbereich mit Waschküche und Heizungsraum. Das eigentliche Erdgeschoss ist über eine eigene Eingangstür zu erreichen. Hier finden Sie einen großen Wohn- und Essbereich mit moderner Küche und hochwertigen Einbaugeräten. Der Kamin sorgt in Herbst- und Wintertagen für gemütliche Stimmung und angenehme Wärme. Den hellen Wintergarten erreichen Sie über den Ankleidebereich bzw. die Garderobe. Von hier haben Sie einen schönen Blick in Ihren eingewachsenen Garten mit altem Obstbaumbestand. Ein großes Vollbadezimmer sowie das Schlafzimmer komplettieren diese Wohnebene. Im Dachgeschoss befinden sich drei weitere Schlafzimmer sowie ein Bad und ein geräumiger Wohnbereich, in dem auch eine Küche Platz findet. Beheizt wird die Immobilie über eine zentrale Gasheizung, die eine effiziente Wärmeversorgung sicherstellt. Zum Objekt gehören zudem eine Garage mit automatischem Tor sowie ein Stellplatz. Und wenn Ihnen dieser Platz noch nicht, bietet Ihnen das Grundstück einen weiteren Bauplatz mit direktem, eigenen Straßenanschluss. Dank der ausgezeichneten Wohnlage befinden sich eine Grundschule, der Kindergarten und Freizeitmöglichkeiten in Ihrer unmittelbarer Nähe. Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht es, sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell und bequem die gut ausgestattete Infrastruktur von Hünen zu erreichen. Könnte dies Ihr Traumhaus sein? Gerne können Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort davon überzeugen. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass eine Besichtigung nur nach Vorlage einer Finanzierungsbestätigung möglich ist. Sollte Ihnen noch keine vorliegen, helfen Ihnen unsere Kollegen von Von Poll Finance gerne schnell und unkompliziert weiter, sprechen Sie uns einfach an!

Objektnummer: 24167006 - 59757 Arnsberg / Müschede

## Ausstattung und Details

- bis zu drei Wohneinheiten möglich
- große Terrasse mit schön eingewachsenem Garten
- moderne Küche mit hochwertigen Einbaugeräten
- Gasheizung
- gute Wohnlage
- zweiter Bauplatz mit direktem Straßenanschluß möglich
- Garage
- Stellplatz

Objektnummer: 24167006 - 59757 Arnsberg / Müschede

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 156.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: 24167006 - 59757 Arnsberg / Müschede

## 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)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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