

Arnsberg

*** Reserviert *** Traumhaftes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung - direkt am Waldrand

CODICE OGGETTO: 25167004

RESERVIERT

www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 349.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 186 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 869 m²

CODICE OGGETTO: 25167004 - 59755 Arnsberg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25167004 - 59755 Arnsberg

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25167004
Superficie netta	ca. 186 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1975
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	349.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2008
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune

CODICE OGGETTO: 25167004 - 59755 Arnsberg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Sistema di riscaldamento a un piano	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	196.00 kWh/m²a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	11.04.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1975

CODICE OGGETTO: 25167004 - 59755 Arnsberg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25167004 - 59755 Arnsberg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25167004 - 59755 Arnsberg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25167004 - 59755 Arnsberg

Una prima impressione

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 m² 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 m² 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.

CODICE OGGETTO: 25167004 - 59755 Arnsberg

Tutto sulla posizione

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 grundsolide 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.

CODICE OGGETTO: 25167004 - 59755 Arnsberg

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 196.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

CODICE OGGETTO: 25167004 - 59755 Arnsberg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Melanie Goeke & Thomas Bürmann

Schobbostraße 10, 59755 Arnsberg

Tel.: +49 2932 - 51 03 86 0

E-Mail: arnsberg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com