

Arnsberg

# Großzügiges Einfamilienhaus am Waldesrand

Objektnummer: 25167011



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

KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180,94 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.500 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25167011 - 59823 Arnsberg

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

Objektnummer: 25167011 - 59823 Arnsberg

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25167011                  |
| Wohnfläche   | ca. 180,94 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Walmdach                  |
| Zimmer       | 7                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 3                         |
| Baujahr      | 2006                      |
| Stellplatz   | 1 x Garage                |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 595.000 EUR                                                               |
| Haustyp               | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | neuwertig                                                                 |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche            | ca. 113 m <sup>2</sup>                                                    |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon      |

Objektnummer: 25167011 - 59823 Arnsberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Erdwärme        | Endenergiebedarf            | 41.50 kWh/m²a  |
| Energieausweis gültig bis  | 09.08.2035      | Energie-Effizienzklasse     | A              |
| Befeuernng                 | Erdwärme        | Baujahr laut Energieausweis | 2006           |

Objektnummer: 25167011 - 59823 Arnsberg

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 25167011 - 59823 Arnsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25167011 - 59823 Arnsberg

## Die Immobilie



**Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.**

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



Objektnummer: 25167011 - 59823 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](http://www.von-poll.com/arnsberg)

Objektnummer: 25167011 - 59823 Arnsberg

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante Haus verbindet Moderne mit Behaglichkeit und lädt vom ersten Moment an zum Wohlfühlen ein. Die harmonische Architektur mit ihren charakteristischen Sprossenfenstern, kombiniert mit warmen Farben und liebevollen Details, verleiht dem Anwesen einen einzigartigen Charakter und schafft ein Ambiente, in dem sich Entspannung und Lebensfreude vereinen.

Die idyllische Lage direkt am Waldrand garantiert Ruhe und Erholung und macht das Haus zu einem wahren Rückzugsort für alle, die das Besondere suchen. Hier genießen Sie die Natur unmittelbar vor der Haustür und haben dennoch eine gute Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und die Infrastruktur.

Mit insgesamt drei stilvoll ausgestatteten Bädern bietet die Immobilie großzügigen Wohnkomfort. Ob für Familien mit großem Platzbedarf oder für regelmäßige Gäste – hier bleibt kein Wunsch offen.

Ein besonderes Highlight ist die separate Einliegerwohnung. Sie eignet sich ideal für erwachsene Kinder, Angehörige oder Besucher. Ebenso bietet sie die Möglichkeit, als charmante Ferienunterkunft oder zur langfristigen Vermietung genutzt zu werden – ein attraktiver Mehrwert für flexible Nutzungskonzepte.

Eine moderne Fußbodenheizung in Kombination mit einer effizienten Erdwärmepumpe sorgt für wohlige Wärme im gesamten Haus. Der Kamin im Wohnbereich rundet das Wohlfühlkonzept ab und spendet in den kühleren Monaten nicht nur angenehme Wärme, sondern auch eine Extraportion Gemütlichkeit.

Dieses Haus vereint Gemütlichkeit, charaktervolle Details, moderne Technik und eine einzigartige Lage, die Naturverbundenheit und Komfort ideal verbindet – ein Zuhause, das Herzen höherschlagen lässt.

Objektnummer: 25167011 - 59823 Arnsberg

## Ausstattung und Details

OG: 4 Schlafzimmer, 2 Badezimmer

EG: Wohn- Esszimmer, Küche, Büro, Gäste WC

UG: Partyraum, Abstellraum, Badezimmer, Waschküche, Heizungsraum

Objektnummer: 25167011 - 59823 Arnsberg

## Alles zum Standort

Der Ortsteil Rumbeck gehört zur Stadt Arnsberg im nordrhein-westfälischen Hochsauerlandkreis und liegt idyllisch im Tal der Ruhr. Umgeben von weiten Wiesen, Wäldern und sanften Hügeln verbindet Rumbeck naturnahe Wohnlage mit guter Erreichbarkeit städtischer Infrastruktur.

Das Ortsbild ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, kleinen Höfen und historischen Fachwerkbauten. Besonders bekannt ist das ehemalige Kloster Rumbeck, ein kulturelles Wahrzeichen des Ortsteils mit beeindruckender Geschichte.

Die Nahversorgung ist durch einen Bäcker, kleinere Geschäfte und Gastronomiebetriebe im Ort gewährleistet. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und kulturelle Angebote befinden sich in den angrenzenden Arnsberger Stadtteilen oder im nahegelegenen Neheim und sind in wenigen Autominuten erreichbar.

Rumbeck ist hervorragend in das Verkehrsnetz eingebunden. Über die nahe gelegene B 229 und die A 46 erreicht man schnell sowohl das Zentrum von Arnsberg als auch größere Städte wie Meschede oder Dortmund. Es stehen auch regelmäßige Busverbindungen zur Verfügung.

Der Ort eignet sich ideal für Familien, Naturliebhaber und Ruhesuchende. Zahlreiche Wander- und Radwege im angrenzenden Naturpark Arnsberger Wald sowie die Nähe zur Ruhr bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür.

Objektnummer: 25167011 - 59823 Arnsberg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 9.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 41.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.  
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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: 25167011 - 59823 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](mailto:arnsberg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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