

Arnsberg

***** RESERVIERT *** Für Kapitalanleger -
vermietete Immobilie mit Potenzial!***Codice oggetto: 25167005*

RESERVIERT

www.von-poll.com**PREZZO D'ACQUISTO: 189.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 125 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 532 m²**

Codice oggetto: 25167005 - 59759 Arnsberg

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

Codice oggetto: 25167005 - 59759 Arnsberg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25167005
Superficie netta	ca. 125 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1972
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	189.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2016
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie affittabile	ca. 125 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25167005 - 59759 Arnsberg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	188.90 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	13.04.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

Codice oggetto: 25167005 - 59759 Arnsberg

La proprietà



www.von-poll.com



Codice oggetto: 25167005 - 59759 Arnsberg

La proprietà



Codice oggetto: 25167005 - 59759 Arnsberg

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25167005 - 59759 Arnsberg

Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Zweifamilienhaus mit einer Gesamtwohnfläche von rund 128 m², das viel Platz für komfortables Wohnen bietet. Das Objekt liegt auf einem etwa 532 m² großen Grundstück und besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie solide Bauweise.

Im Jahr 2016 wurde das Haus zuletzt modernisiert und mit zwei neuen Gasthermen versehen. Diese gewährleisten eine effiziente und zuverlässige Wärmeversorgung nach aktuellem Energiestandard.

Das Haus umfasst insgesamt fünf Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer, verteilt auf zwei separate Wohneinheiten. Beide Bereiche überzeugen durch eine gute Raumaufteilung. Küchen und Bäder präsentieren sich in gepflegtem Zustand und sind mit allen notwendigen Anschlüssen ausgestattet.

Die Hauptwohnung ist an ein sehr zuverlässiges Ehepaar vermietet, das bislang auch die Hausmeistertätigkeiten übernimmt. Das sichert nicht nur regelmäßige Mieteinnahmen, sondern sorgt auch für eine kontinuierliche Pflege des Anwesens. So sparen Sie als Eigentümer Zeit und können sich auf eine dauerhaft gut instand gehaltene Immobilie verlassen.

Die Zweizimmerwohnung im Erdgeschoss ist zum Zeitpunkt des Verkaufs bezugsfrei und kann entweder selbst genutzt oder wieder vermietet werden.

Die Immobilie befindet sich in einer beliebten Wohngegend mit guter Infrastruktur und hervorragender Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte sind in der Nähe und schnell erreichbar.

Dieses Objekt eignet sich besonders für Investoren, die eine solide Immobilie in guter Wohnlage suchen.

Nutzen Sie die Chance, dieses attraktive Zweifamilienhaus kennenzulernen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den vielfältigen Möglichkeiten begeistern.

Codice oggetto: 25167005 - 59759 Arnsberg

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25167005 - 59759 Arnsberg

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 188.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

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 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.

Codice oggetto: 25167005 - 59759 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