

# Modernisiertes Einfamilienhaus in bester Waldrandlage auf dem „Mühlenberg“ in Arnsberg-Hüsten

59759 Arnsberg, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 131013961



Wohnfläche ca.: 175 m<sup>2</sup> - Zimmer: 6 - Kaufpreis: 899.000 EUR



## Modernisiertes Einfamilienhaus in bester Waldrandlage auf dem „Mühlenberg“ in Arnsberg-Hüsten

Objekt ID	131013961
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	59759 Arnsberg
Wohnfläche ca.	175 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	1.058 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Terrassen	1
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1972
Letzte Modernisierung	2017 - 2022
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	2
Stellplätze	2 Stellplätze
Garage	1 Stellplatz
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Badewanne, Dusche, Einbauküche, Garage, Gäste-WC, Kamin, Keller, Massivbauweise, Pultdach, Tageslichtbad, Terrasse
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57 % Für unsere Vermittlungstätigkeit ist vom Käufer bei Abschluss eines wirksamen Kaufvertrages über diese Immobilie eine Provision in Höhe von 3,57 % (inkl. MwSt.), berechnet vom beurkundeten Kaufpreis, zu zahlen.



Kaufpreis

899.000 EUR

---



## Objektbeschreibung

Im Erdgeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> gelangen Sie vom Eingangs- bzw. Flurbereich mit Garderobe und Gäste-WC zu einem Wohn-/Esszimmer mit Kamin und zu der offenen Küche mit Essplatz. Vom Wohnzimmer aus besteht Zugang zu einem teilweise überdachten Freisitz sowie dem großzügigen, gut besonnten Terrassen- und Gartenbereich.

Im Erdgeschoss befindet sich zudem das Elternschlafzimmer mit En-Suite-Bad.

Das Obergeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 56 m<sup>2</sup> verfügt über 3 Schlafräume und ein Badezimmer.

Im Kellergeschoss befinden sich mehrere Abstellräume, ein Hobbyraum, der Heizungskeller und die Waschküche. Bei Bedarf ließe sich im Kellergeschoss auch eine Sauna installieren.

Zum Wohnhaus gehört eine großzügige Garage.

In den vergangenen Jahren wurden aufwändige Modernisierungen in und an dem Wohnhaus durchgeführt.

Das idyllische Grundstück hat eine Größe von 1.058 m<sup>2</sup>. Es handelt sich um ein Kaufgrundstück (keine Erbpacht).

Der gesamte Garten- und Terrassenbereich wurde durch eine Gartenbaufirma einschließlich einer neuen Beleuchtung fachmännisch neu gestaltet und liebevoll angelegt.

Zur Gartenbewässerung ist eine Regenwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von 6.000 Liter vorhanden.

Kindern bietet die ebene Rasenfläche optimale Spielmöglichkeiten.

Das Grundstück ist zu den Nachbargrundstücken und zum Wald hin eingezäunt und mit 2 abschließbaren Toren versehen.

## Ausstattung

Das familiengerechte Wohnhaus wurde ursprünglich im Jahr 1972 in massiver und solider Bauweise mit Teilunterkellerung errichtet.

In den Jahren von 2017 – 2022 wurde die Immobilie teilweise umgebaut und anspruchsvoll modernisiert. Daher präsentiert sich das Einfamilienhaus sowohl im Innen- als auch im Außenbereich in einem neuwertigen und sehr ansprechenden Gesamtzustand. Der neue Eigentümer dieser soliden und hochwertigen Immobilie kann ohne zusätzliche Kosten für erforderliche Renovierungen bereits zeitnah in sein neues Zuhause einziehen.

Die neuwertige Einbauküche mit Induktionskochfeld und Kochfeldabzug kann auf Wunsch übernommen werden.



Einige der durchgeführten Modernisierungen und Verschönerungen sind nachstehend aufgeführt:

- hochwertige Erneuerung sämtlicher Bäder
- Installation einer Fußbodenheizung im En-Suite-Bad des Elternschlafzimmers
- Installation einer neuen Gas-Brennwerttherme, Fabrikat „Wolf“ im Jahre 2017
- Austausch sämtlicher Heizkörper
- Einbau neuer Fenster mit 3-fach Verglasung und erhöhtem Einbruchschutz
- zum Teil Einbau elektrischer Rollläden im Obergeschoss
- Einbau einer Hochsicherheits-Eingangstür
- Einbau neuer Innentüren im Erdgeschoss
- Überarbeitung der elektrischen Anlage und der Innenbeleuchtung
- Einbau neuer Schalter, Dimmer und Steckdosen
- Verlegung neuer, großformatiger Fliesen im Flur, in der Küche und im Essbereich
- Verlegung von Landhausdielen im Wohnzimmer und im Schlafzimmer
- neue Bodenbeläge im Obergeschoss und im Kellergeschoss
- Erneuerung der Decke, Einbau von Deckenstrahlern und neue Gardinen im Wohnzimmer
- Einbau einer maßangefertigten Kaminkassette
- Erneuerung des Daches (energetische Dachsanierung mit Aufdachdämmung) im Jahr 2021
- Verbesserung der Außen- und Innendämmung
- teilweise Installation neuer Zu- und Abwasserleitungen
- neuer Innenputz und Malerarbeiten
- Renovierung der Garage einschl. Einbau eines Sektionaltores mit elektrischem Antrieb
- Modernisierung der Fassade
- Neugestaltung der Außenanlagen, einschl. Bepflanzung und Pflasterung
- Neuaufbau der Terrasse
- Erneuerung der Drainagen-Anlage; Einbau einer 6000 Liter Regenwasserzisterne
- u.v.m.

## Sonstiges

Bei allen Fragen zu dieser Immobilie stehen wir Ihnen gerne beratend zur Seite.  
Sämtliche Informationen beruhen auf Angaben des Verkäufers.  
Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	05.02.2024
Gültig bis	04.02.2034
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1972
Primärenergieträger	Erdgas leicht



Endenergiebedarf 136,80 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

---

Warmwasser enthalten ja

---

Energieeffizienzklasse E

---



## Lage

Die Wohnlage ist bei einem Immobilienerwerb der wichtigste Faktor für eine positive Kaufentscheidung!

Bei diesem Immobilienangebot handelt es sich um eine bevorzugte und nur selten angebotene Lage, die auch Sie begeistern wird!

Das ruhig gelegene Wohnhaus befindet sich am Stadtrand des Arnsberger Ortsteils Hüsten, auf dem „Mühlenberg“, in unmittelbarer Nähe zum Golfplatz.

Der „Mühlenberg“ gilt als eine der beliebtesten Wohnlagen im gesamten Stadtgebiet.

Das großzügige Grundstück grenzt mit dem Garten unverbaubar direkt an ein Waldstück. Durch die Süd-West-Lage des Terrassen- und Gartenbereichs genießen Sie ganztägig die Sonne!

Kindergarten und Grundschule sind fußläufig zu erreichen. Das Zentrum der Stadt Hüsten liegt nur wenige Minuten entfernt. Dort befinden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie z. B. Ärzte, Geschäfte, Lebensmittelmärkte, Banken, Gastronomie und weiterführende Schulen.

Die Einkaufsstadt Neheim mit ihrer bekannten Fußgängerzone, der Bahnhof Hüsten und der Autobahnanschluss zur A 445 / A 46 in Richtung Dortmund bzw. Sauerland liegen jeweils nur ca. 1 km entfernt.





Rückansicht



Eingangsbereich



Garderobe



Gäste-WC



Schlafzimmer



Badezimmer Erdgeschoss





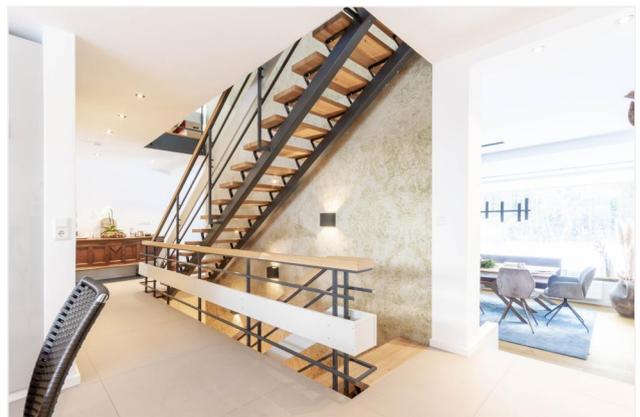
Diele



Küche



Esszimmer



Diele



Wohnbereich



Wohnbereich





Flur



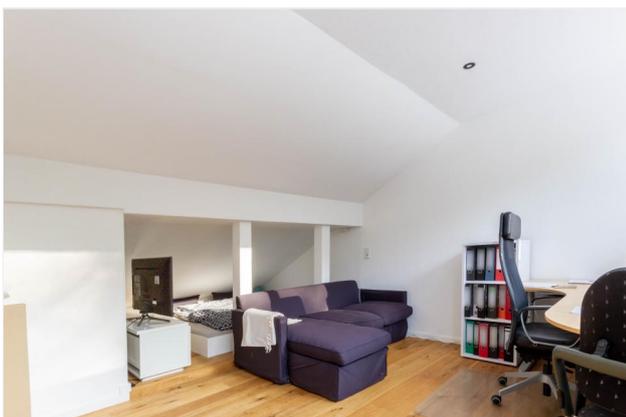
Kinderzimmer



Gästezimmer / Büro



Badezimmer Obergeschoss



Kinderzimmer



Rückansicht





Rückansicht - Garten



Garten



Garten



Ansicht



## Grundriss

Kellergeschoss



## Grundriss

Erdgeschoss



## Grundriss

Dachgeschoss

