

# Stilvolles Villengebäude auf großzügigem Grundstück in ruhiger Lage von Alt-Arnsberg

59821 Arnsberg, Villa zum Kauf

Objekt ID: 131013856



Wohnfläche ca.: **355 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **1.490.000 EUR**



## Stilvolles Villengebäude auf großzügigem Grundstück in ruhiger Lage von Alt-Arnsberg

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Objekt ID                  | 131013856  |
| Objekttypen                | Haus, Villa  |
| Adresse                    | 59821 Arnsberg   |
| Etagen im Haus             | 2  |
| Wohnfläche ca.             | 355 m <sup>2</sup>   |
| Grundstück ca.             | 3.836 m <sup>2</sup>   |
| Zimmer                     | 5  |
| Schlafzimmer               | 4  |
| Badezimmer                 | 2  |
| Terrassen                  | 1  |
| Wesentlicher Energieträger | Gas  |
| Baujahr                    | 2005   |
| Zustand                    | gepflegt   |
| Stellplätze gesamt         | 2  |
| Stellplätze                | 2 Stellplätze  |
| Garage                     | 1 Stellplatz   |
| Verfügbar ab               | nach Absprache   |
| Ausstattung / Merkmale     | Außenstellplatz, Einbauküche, Garage, Gäste-WC, Terrasse   |
| Provisionspflichtig        | Ja   |
| Käuferprovision            | 3,57 %<br>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                  | 1.490.000 EUR  |



## Objektbeschreibung

!!! Die Anschrift dieses Objekts wird auf Wunsch der Eigentümer zunächst nicht hier veröffentlicht. Die Anschrift "Phantasieweg 1" ist frei erfunden. Aus diesem Grund entspricht die Lagekarte des Exposés nicht der tatsächlichen Lage !!!

Die Villa am Wald ist wahrhaftig ein architektonisches Juwel. Diese luxuriöse Immobilie besticht durch ihre exklusive Lage und ihre hochwertige Ausstattung. Umgeben von der malerischen Schönheit der Natur und einem dichten Waldgebiet bietet das Wohnhaus ein Höchstmaß an Privatsphäre und Ruhe.

Das Anwesen erstreckt sich über ein weitläufiges Grundstück von etwa 3800 Quadratmetern und bietet einen atemberaubenden Blick auf die umliegende Natur. Der Garten wurde mit viel Liebe zum Detail gestaltet und verfügt über eine Vielzahl von Blumenbeeten, gepflegten Rasenflächen und verschiedenen Baumbeständen. Eine großzügige Terrasse erstreckt sich entlang der Rückseite des Hauses. Eine weitere gemütliche Sitzecke am Wald und das gläserne Gartenhaus bieten sich ideal an für gesellige Zusammenkünfte oder ruhige Momente der Entspannung.

Die wunderschöne Gartenanlage ist mit zahlreichen Beleuchtungskugeln ausgestattet, in der eine Abenddämmerung zu einem Erlebnis werden kann. Die Rasenroboter erledigen für Sie das Mähen... genießen Sie derweil die Stille und lassen Sie die Seele baumeln!

**Raumaufteilung:** Die Villa erstreckt sich über zwei Etagen und bietet insgesamt großzügige Schlafzimmer, die Ruhe und Komfort garantieren. Der offene Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss bietet viel Platz für Unterhaltung und geselliges Beisammensein. Bodentiefe Fenster sorgen für eine helle Atmosphäre und bieten einen beeindruckenden Blick auf den Garten und den umliegenden Wald. Eine private Bürofläche ermöglicht es Ihnen, in Ruhe zu arbeiten, während ein Fitnessraum Ihre sportlichen Aktivitäten unterstützt. Die Sauna mit großer Dusche lädt zum Entspannen ein.

**Architektur:** Das Gebäude wurde nach höchsten Standards entworfen und erbaut. Das äußere Erscheinungsbild ist eine gelungene Kombination aus moderner Eleganz und traditionellem Charme. Die Fassade besticht durch klare Linien, hochwertige Materialien. Das Innere des Hauses wurde mit viel Liebe zum Detail und sehr durchdacht gestaltet und bietet großzügige und lichtdurchflutete Räume. Der offene Grundriss schafft ein Gefühl von Weite und ermöglicht einen harmonischen Übergang zwischen den einzelnen Wohnbereichen. Das Turmzimmer im Obergeschoss ist genauso ein Highlight wie der Wellnessbereich

## Ausstattung

Die Innenausstattung überzeugt durch ihre hochwertigen Materialien und luxuriösen Details. Großformatige marmorierte Fliesenböden, bodentiefe Fenster mit elektronischen Rollläden und hochwertige Einbauschränke sind nur einige der exquisiten Merkmale dieser Immobilie.

Die Küche ist mit drei Spülbecken von Villeroy & Boch, einer Edelstahl-Inselabzugshaube von Gutmann ausgestattet und die Arbeitsflächen aus Granit bieten ausreichend Platz zum Kochen. Die tolle Aussicht in den Garten können Sie auch beim Kochen genießen.



Das Wohnzimmer, wie auch einige weitere Räume sind mit Insektenrollos ausgestattet, so dass sie den wundervollen Ausblick in den Garten auch bei beleuchteten Räumen genießen können.

Der vergoldete Gaskamin aus Perlmutter von Cera kann ebenfalls mit einer Fernbedienung temperaturmäßig angepasst werden. Somfy sorgt für ein smartes und gemütliches Zuhause.

Die Terrasse verfügt über eine elektrische Überdachung die mit einer dimmbaren Rundumbeleuchtung ausgestattet ist die zu besonderen Abendstunden einlädt. Elektrische Seitenwände, können bei Sonneneinstrahlung oder Wind mit der Fernbedienung perfekt auf Ihre Bedürfnisse angepasst werden.

Die Badezimmer sind luxuriös gestaltet und verfügen über hochwertige Armaturen sowie moderne Duschen und eine Badewanne. Die untere Etage ist durch die bodentiefe Dusche vollständig barrierefrei und darüber hinaus mit Notfallschaltern ausgestattet.

Alle Wände sind mit Glasfasertapete bezogen und die einzigartige Holzterasse führt Sie in die obere Etage. Die Balustrade verfügt über drei Steckdosen für verschiedene Beleuchtungsmöglichkeiten. Im Wellnessbereich befindet sich eine Sauna mit den wohltuenden Möglichkeiten der Dampfsauna, Lichtsauna und finnischen Sauna. Erfrischen Sie sich anschließend in der großen Dusche, die Platz für mehrere Personen gleichzeitig bietet. Genießen Sie aus dem Badezimmer, vom Balkon oder aus den bodentiefen Fenstern die wundervolle Aussicht auf den Garten und den Wald.

Es erwartet Sie außerdem ein hübsches Turmzimmer und weitere Räume, welche sich als Schlafzimmer, Gästezimmer oder Büro eignen. Darüber hinaus gibt es Abstell- und Lagerräume und ein belüftetes Wäschezimmer.

Alle Räume sind mit Raumthermostaten einzeln steuerbar.

Der Außenbereich hat ebenfalls mit vielen Garten-Steckdosen eine durchdachte Beleuchtung und ist mit zahlreichen Wasseranschlüssen ausgestattet. Die Rasenpflege übernehmen aktuell 3 Mähroboter. Ein System der Firma Somfy kümmert sich um Ihre Sicherheit.

## Sonstiges

Zusammenfassung:

Das Anwesen am Wald bietet Ihnen die einzigartige Möglichkeit, in einer luxuriösen Immobilie inmitten der Natur zu leben. Die exklusive Lage, die hochwertige Ausstattung und das ansprechende Design machen diese Villa zu einer Traumresidenz.

Wenn Sie ein repräsentatives Objekt mit Privatsphäre, Ruhe und gleichzeitig der Nähe zur Stadt suchen, dann könnte dieses Zuhause die perfekte Wahl für Sie sein.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um dieses einzigartige Angebot persönlich in Augenschein zu nehmen.

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          | Verbrauchsausweis              |
| Ausstellungsdatum          | 07.08.2023                     |
| Gültig bis                 | 06.08.2033                     |
| Gebäudeart                 | Wohngebäude                    |
| Baujahr lt. Energieausweis | 2005                           |
| Primärenergieträger        | Gas                            |
| Endenergieverbrauch        | 103,80 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) |
| Energieeffizienzklasse     | D                              |



## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden von Arnsberg. Einer ruhigen und exklusiven Straße, die für ihre großzügigen Grundstücke und hochwertigen Immobilien bekannt ist. Die Villa liegt am Rand eines idyllischen Waldes, der zu Spaziergängen, Wanderungen und Outdoor-Aktivitäten einlädt. Trotz der ruhigen Lage ist die Innenstadt von Arnsberg nur wenige Autominuten entfernt, wo Sie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Einrichtungen finden.

Das Haus liegt am Rand eines wunderschönen Waldgebiets und bietet somit direkten Zugang zu unberührter Natur. Arnsberg, eine charmante Stadt in Nordrhein-Westfalen, ist von einer Landschaft umgeben, die sich perfekt für Outdoor-Aktivitäten eignet. Von der Villa aus können Sie bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad die malerischen Waldwege erkunden und dabei die Schönheit der Umgebung genießen.

Kindergarten, sämtliche Schulformen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und sonstigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten zu erreichen.

Der Autobahnanschluss zur A 445 / A 46 in Richtung Dortmund/Ruhrgebiet sowie ins Sauerland sowie der Bahnhof der Stadt Arnsberg liegen jeweils ca. 4 km entfernt und sind in wenigen Fahrminuten zu erreichen.

### Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants:

Trotz der ruhigen Lage der Villa sind Sie nur eine kurze Fahrt von den Einkaufszentren und Geschäften in Arnsberg entfernt. Hier finden Sie eine breite Palette an Einkaufsmöglichkeiten. Der nächste Supermarkt ist nur zwei Minuten mit dem Auto entfernt.

### Kulturelle Erkundung:

Arnsberg selbst bietet eine Fülle an kulturellen Sehenswürdigkeiten und Veranstaltungen. Besuchen Sie das Schloss Arnsberg, das hoch über der Stadt thront, eine faszinierende Geschichte hat und einen weiten Blick bietet. Erforschen Sie das Sauerland-Museum, um mehr über die lokale Geschichte, Kunst und Kultur zu erfahren. Darüber hinaus gibt es in der Stadt und der Umgebung regelmäßig kulturelle Veranstaltungen, Theateraufführungen, Konzerte und Festivals.

### Wandern und Radfahren:

Die Region rund um Arnsberg ist bekannt für ihre erstklassigen Wander- und Radwege. Von der Villa aus haben Sie direkten Zugang zu diesen Routen. Egal, ob Sie einen entspannten Spaziergang durch den Wald machen oder eine anspruchsvolle Mountainbike-Strecke erkunden möchten, hier finden Sie sicherlich die perfekte Route, die Ihren Vorlieben und Ihrem Fitnessniveau entspricht. Genießen Sie die frische Luft und die unberührte Natur während Ihrer Aktivitäten.

### Wassersport und Angeln:

Für Wassersportliebhaber und Angler bietet die Villa eine günstige Lage in der Nähe von Flüssen, Seen und Stauseen. Unternehmen Sie eine Kanutour auf der nahe gelegenen Ruhr oder Sorpe, erkunden Sie den Möhnesee mit dem Segelboot oder entspannen Sie beim Angeln an einem der zahlreichen Gewässer in der Region. Hier haben Sie die Möglichkeit, die vielfältige Wasserlandschaft in vollen



Zügen zu genießen.

**Golf:**

Golfenthusiasten finden in Arnsberg und der näheren Umgebung mehrere renommierte Golfplätze. Egal, ob Sie ein erfahrener Golfer sind oder gerade erst mit dem Golfen beginnen, hier haben Sie die Möglichkeit, Ihr Handicap zu verbessern und gleichzeitig die reizvolle Landschaft zu bewundern. Einige der Golfclubs bieten auch erstklassige Einrichtungen wie Restaurants, Wellnessbereiche und Pro-Shops.





Hauptbild



Ansicht Garten



Eingangsbereich



## Grundriss

Erdgeschoss



Eigenplan, nicht maßstäblich



## Grundriss

Obergeschoss



Beispiel, nicht maßstäblich

