

# MODERNE 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON UND DIREKTEM RUHRBLICK IN ALT- ARNSBERG!

59821 Arnsberg, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: 6109



Wohnfläche ca.: **64 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **135.000 EUR**



## MODERNE 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON UND DIREKTEM RUHRBLICK IN ALT-ARNSBERG!

Objekt ID	6109
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	59821 Arnsberg
Etage	1
Wohnfläche ca.	64 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Wesentliche Energieträger	Gas, Strom
Baujahr	1957
Zustand	gepflegt
Käuferprovision	3.57 % inkl. MwSt.
Provisionspflichtig	Ja
Kaufpreis	135.000 EUR



## Objektbeschreibung

Die Eigentumswohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses mit sechs Wohneinheiten.

Das Gebäude wurde 1957 in zweigeschossiger Bauweise mit Keller und ausgebautem Dachgeschoss errichtet.

Mit Ausnahme von nur einer Wohneinheit werden aktuell alle Wohneinheiten von den jeweiligen Eigentümern selbst genutzt.

Neben der zentrumsnahen Lage punktet die Wohnung mit einer praktikablen Raumaufteilung auf insgesamt 64 m<sup>2</sup>.

Nach Betreten der Wohnung befindet sich zu Ihrer Linken das geräumige Schlafzimmer mit Blick ins Grüne.

Gegenüber liegt das Tageslichtbad, welches im modernen Look mit grauen Boden- und weißen Wandfliesen, sowie einer großzügigen Dusche und einem Handtuchheizkörper überzeugt.

Die geräumige Wohnküche bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Essecke.

Des Weiteren ist eine hochwertige Einbauküche inklusive aller Elektrogeräte bereits vorhanden und im Kaufpreis enthalten.

Sowohl die Küche als auch das Wohnzimmer sind mit einer Glastür ausgestattet, sodass viel Tageslicht die Räume erhellt.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den sonnigen Balkon. Genießen Sie hier Privatsphäre und einen wunderschönen Blick zur Ruhr und in die Natur.

Ein weiterer Raum bietet Ihnen flexible Nutzungsmöglichkeiten und lässt sich bspw. ideal als Büro, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Ankleide nutzen.

Der Wohnung ist ein eigener Kellerraum und eine separate Garage zugeordnet.

In der gemeinschaftlichen Waschküche des Wohnhauses, können Sie Waschmaschine und Trockner anschließen.

## Ausstattung

Die Gesamtausstattung der Wohnung ist modern und zeitgemäß.

Aufgrund einer umfassenden Renovierung und Sanierung des Badezimmers in 2015 befindet sich die Eigentumswohnung in einem tadellosen Zustand.

Nachstehend einige Ausstattungsdetails:

- helle Kunststofffenster mit Rollläden ausgestattet
- moderne Elektrik mit Unterverteilung und elektrischem Türdrücker, sowie ausreichend Anschlüssen
- Neuwertiges, modernes Badezimmer mit großer Dusche, Handtuchheizkörper und Waschtischunterschrank
- hochwertige Einbauküche aus dem Jahr 2015 inkl. aller Elektrogeräte (Kühlschrank, Spülmaschine, Backofen, Herd)
- Vinyl- Designboden in der Küche, Laminat in sämtlichen Wohn- und Schlafräumen und Flur, dunkle Bodenfliesen im Badezimmer



- Beheizung über Gasetagetherme (Vaillant) aus 2015
- abgehängte Decken teilweise mit Spots versehen in Flur, Büro und Küche
- Unitymedia Kabelanschluss
- Dach wurde vor ca. 15 Jahren erneuert

Zusammengefasst bietet die Wohnung eine interessante Kombination aus zentrumsnaher aber doch naturnaher Wohnlage, einer guten Aufteilung verbunden mit einer modernen Ausstattung.

Ganz gleich ob zur privaten Nutzung oder als Kapitalanlage.

Über weitere Details informieren wir Sie gern in einem persönlichen Gespräch oder im Zuge eines ausführlichen Besichtigungstermins, zu dem wir Sie herzlich einladen.

## Sonstiges

Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 30.06.2014  
Endenergiebedarf Wärme: 219.8 kWh/(m<sup>2</sup>a) inklusive Warmwasser  
Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Strom  
Energieeffizienzklasse: G  
Baujahr: 1957  
Baujahr der Therme: 2015 Gasetagetherme (Vaillant)

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	30.06.2014
Gültig bis	29.06.2024
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1957
Primärenergieträger	Strom Gas
Endenergiebedarf	219,80 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	G



## Lage

Die Stadt Arnsberg bietet Ihnen einen ansprechenden Mix aus Einkaufsmöglichkeiten, kulturellen Highlights und diversen Sport- und Freizeitmöglichkeiten.

Nur wenige Gehminuten von der Wohnung entfernt, befindet sich der historische Steinweg auf dem Sie eine Vielfalt an Gastronomie und Einzelhändlern erwartet.

Das Brückencenter und der Gutenbergplatz sind ebenfalls schnell zu erreichen. Insgesamt verfügt der Innenstadtkern über alle notwendigen Einrichtungen.

Der tägliche Versorgungsbedarf ist in seiner ganzen Bandbreite abgedeckt (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Banken, Behörden, Schulen, usw.) und größtenteils fußläufig oder in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Auch Naturliebhaber kommen in und um Arnsberg voll auf Ihre Kosten. Eine Vielzahl an Wander- und Radwegen führt durch den Arnsberger Wald und an der Ruhr entlang.

Sowohl der Stadtteil Neheim mit ihrer bekannten Fußgängerzone als auch das Ruhrgebiet und das tiefere Sauerland sind über den nur ca. 4 km entfernt liegenden Autobahnanschluss gut angebunden.







Vorderansicht



Balkon



Küche



Badezimmer



Wohnzimmer

