

Sundern / Bainghausen

## Ruhige, neuwertige Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung

????????? ??????????: 25167008



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

???? ??????: 319.000 EUR • ??????????: ca. 161,66 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 274 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25167008 - 59846 Sundern / Bainghausen

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ?????????????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ?????????????????
- ?????????????? ?????????????????

???????? ??????????: 25167008 - 59846 Sundern / Bainghausen

?? ??? ??????

|                              |                           |                      |                                                                                       |
|------------------------------|---------------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ??????????          | 25167008                  | ????? ???????        | 319.000 EUR                                                                           |
| ???????????                  | ca. 161,66 m <sup>2</sup> | ???????????          | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????                    | 6                         |                      |                                                                                       |
| ?????????? ???<br>?????????? | 4                         |                      |                                                                                       |
| ??????????                   | 2                         | ????? ?????????????? | 2024                                                                                  |
| ????? ?????????????          | 1999                      | ?????????            | ???????                                                                               |
| ?????? ?????????????         | 2 x ????????????          | ?????????????        |                                                                                       |
|                              | ?????? ?????????????      | ???????              | ?????????, WC<br>?????????????,<br>?????????????????<br>?????????, ??????????         |

??????? ??????????: 25167008 - 59846 Sundern / Bainghausen

?????????????? ???????????

|                                            |                       |                                                                      |               |
|--------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                   | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                     | VERBRAUCH     |
| ???? ???????????                           | ????                  | ?????                                                                | 88.80 kWh/m²a |
| ??????????<br>??????????????<br>??????? ?? | 05.05.2035            | ??????????<br>???????????                                            | C             |
| ???? ???????????                           | ????                  | ??????????<br>??????????<br>??????????                               | 1999          |
|                                            |                       | ???? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>??????????<br>????????????? |               |

???????? ??: 25167008 - 59846 Sundern / Bainghausen

?? ???????



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



???????? ??: 25167008 - 59846 Sundern / Bainghausen

?? ???????



??????? ?????????: 25167008 - 59846 Sundern / Bainghausen

?? ????????



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**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)



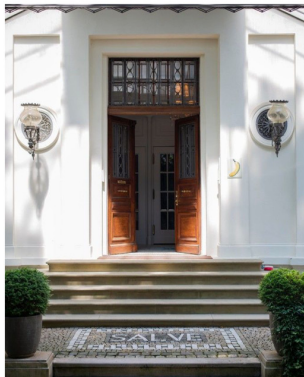
???????? ??: 25167008 - 59846 Sundern / Bainghausen

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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)



??????? ?????????: 25167008 - 59846 Sundern / Bainghausen

## ??? ?????? ??????????

Wenn Sie ruhig wohnen möchten, in einem modernen, renovierten Haus ohne Sanierungsstau, und wenn Sie eine Einliegerwohnung sowie drei Schlafzimmer im Haupthaus benötigen, dann können wir nur sagen:

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Die im Jahr 1999 fertiggestellte Doppelhaushälfte besticht durch Parkettböden, großzügige Badezimmer, eine offene Küche mit Essplatz, moderne Edelstahlgeländer und einen prachtvollen Garten.

Sie betreten die Immobilie im Erdgeschoss. Neben dem Windfang befindet sich ein Gäste-WC. Von dort aus gelangen Sie durch das geräumige Esszimmer nebst Küche ins Wohnzimmer mit Echtholz-Parkettboden. Durch die Südausrichtung kommt hier viel Sonne herein, die Sie auch auf dem schönen Balkon genießen können.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, ein Abstellraum und ein großes Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Alle Schlafzimmer sind mit Echtholzparkett ausgestattet.

Im Untergeschoss befindet sich neben einem Kellerraum eine von außen zugängliche Wohnung. Der Architekt hat das Geschoss in seinen Zeichnungen als Gartengeschoss bezeichnet – und das nicht ohne Grund. Die kleine Wohnung verfügt über ein großes Wohn-/Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse, die in den üppigen Garten führt. Ein modernes Badezimmer und eine kleine Küche, die derzeit als Büro genutzt wird, komplettieren diese Etage.

Zwei Parkplätze auf dem Grundstück runden das Angebot ab. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

??????? ???????: 25167008 - 59846 Sundern / Bainghausen

??????????????? ??? ????????

Mai 2009 Parkett abgeschliffen und versiegelt  
Mai 2009 Fliesenarbeiten Küche  
Juni 2009 Fliesenarbeiten Bad Einliegerwohnung  
Juli 2009 Malerarbeiten in sämtlichen Räumen  
August 2009 Badinstallation Einliegerwohnung  
2012 Erneuerung Geländer Stellplätze Edelstahl  
Oktober 2019 neuer Kühlschrank  
November 2019 Erneuerung Balkongeländer Edelstahl  
Oktober 2020 Fassaden- und Holzanstrich außen  
November 2021 Erneuerung Heizkörper Bad  
Juni 2024 Erneuerung der Gasheizung  
August 2024 neue Spülmaschine

???????? ?????: 25167008 - 59846 Sundern / Bainghausen

??? ??? ???? ?????????

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen Ortsteil von Sundern.

Die Stadt Sundern ist ein staatlich anerkannter Luftkurort mit hohem Freizeitwert. In der Stadt leben knapp 29.000 Einwohner, verteilt auf einer Fläche von ca. 193 km<sup>2</sup>. Im Norden von Sundern liegt die Stadt Arnsberg, im Nordosten grenzt Sundern an die Stadt Meschede, südöstlich liegt die Gemeinde Eslohe. Südlich grenzt die Gemeinde Finnentrop ( Kreis Olpe) an. Im Südwesten grenzt Sundern an die Stadt Plettenberg und im Westen an die Stadt Balve, sowie an die Stadt Neuenrade. Der nahe gelegene Sorpesee bietet mit vielen Freizeitmöglichkeiten Naherholung pur.

In der Sunderner Fußgängerzone finden Sie zahlreiche, überwiegend Inhaber geführte Geschäfte, die für jeden Geschmack vielseitige Angebote bereithalten. Nach dem Einkaufsbummel laden die kleinen Cafés und Eisdielen zu einer Erfrischung oder Stärkung ein. Dass Sundern auch auf internationalen Märkten mitmisch, zeigt die innovative Industrie, die sich in Sundern und seinen Ortsteilen seit Generationen angesiedelt hat.

In Sundern sind alle Schulformen vor Ort. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind ebenfalls sämtliche gegeben- entweder in der Stadt Sundern selbst oder in der nahegelegenen Stadt Arnsberg mitsamt Ihrem beliebten Ortsteil Neheim.

Die BAB 46/445 Dortmund-Kassel ist in knapp 10 bis 15 Autominuten erreichbar.

??????? ?????????: 25167008 - 59846 Sundern / Bainghausen

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.5.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 88.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.



???????? ?????: 25167008 - 59846 Sundern / Bainghausen

???????????? ???? ?????

??? ????????????? ??????????, ????????????? ?? ?? ????????? ????????????? ???:

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)

???? ????????? ????????? von Poll Immobilien GmbH

---

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