

Exposé

Komplett modernisiertes Reihenmittelhaus mit gehobener Ausstattung in Bergkamen-Oberaden



Frontansicht



Eckdaten

Baujahr:	ca. 1952
Bauart:	Massivbau
Unterkellerung:	voll unterkellert
Erschließung:	voll erschlossen
Marktsegment:	Bestandsimmobilie
Zustand:	vollsanziert
Derzeitige Nutzung:	eigengenutzt
letzte Modernisierung:	2015
Wohnfläche:	ca. 100 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 458 m ²
Geschosse:	2
Zimmer:	3
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	2
Möblierung:	Küche möglich
Garten:	eigener Garten
Fenstertyp:	Kunststoff/Isolierglas
Dachform:	Satteldach
Dachdeckung:	Dachpfannen/-ziegel
Energieausweis:	bedarfsorientiert
Ausstellungsdatum:	22.11.2018
Baujahr lt. Energieausweis:	1952
Endenergiebedarf:	204,30 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse:	G
Heizung:	Zentralheizung
Hauptenergieträger:	Gas
Fußbodenbelag:	Fliesen
Kaufpreis:	239.000,00 EUR
Käuferprovision:	4,76 % inkl. ges. MwSt.

Neuer Treppeneingang



Ausstattung

- 100 m² Wohnfläche plus zusätzliche Ausbaureserve (ca.25 m²) im Dachgeschoss
- Wasser/- und Abwasserinstallation im Dachgeschoss vorbereitet
- großer Garten mit Zufahrt über einen Wirtschaftsweg
- zwei Stellplätze
- teilweise überdachte Terrasse 2011
- Terrasse neu gestaltet und mit Pflastersteinen versehen
- gemauertes Gartenhaus
- vollständige Unterkellerung
- Erdgeschoss komplett gefliest
- Kernsanierung in 2011 mit Erneuerung von Strom-, Wasser- und Abwasserleitungen, Installation einer Erdgasheizung mit Wasserversorgung sowie Sanierung des Hausanschlusskanals und Abdichtung der Kellerwände mit neuer Drainage und Einbau einer Rückstauklappe
- Wärmedämmung an der Westseite,
- neue Eingangstreppe und Haustür
- Gartenbrunnen
- hochwertige Kellerfenster
- EDV Verkabelung vom Keller bis zum Dachgeschoss
- Satellitenanschlüsse auf allen Etagen
- Bergbau bedingte Schiefelage, Ersatzansprüche sind abgegolten,
- Fußböden weitestgehend horizontal

Terrasse, teilüberdacht



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen zu Hause! Die Siedlung, in der unser neues Objekt steht, wurde in den 1950er Jahren gebaut und verfügt über eine gewachsene und gut funktionierende Nachbarschaft. Die Immobilie liegt in einer überwiegend von Anliegern genutzten Straße. Zum Haus gehört ein großer, gepflegter und liebevoll angelegter Garten, der Ihnen die Möglichkeit zur Entspannung bietet und Raum hat für spielende, glückliche Kinder. Die Zufahrt zum Garten ist über einen Wirtschaftsweg möglich. Die Gartengeräte können Sie bequem in dem gemauertem Gartenhaus abstellen.

Sie betreten Ihr neues zu Hause über eine kleine, helle Diele mit einer Holzterrasse die ins Obergeschoss führt. Von der Diele aus gelangen sie in Ihr gemütliches, helles, ca. 28 m² großes Wohn-/Esszimmer mit Zugang zu Ihrer Terrasse. Die liebevoll gestaltete Teilüberdachte Terrasse bietet Ihnen Schutz und die Möglichkeit auch bei nicht so schönem Wetter Ihre Aussicht in den Garten zu genießen. Im Bereich der Terrasse gibt es Strom- und Wasseranschlüsse, so kann dieser Bereich auch als "zweites" Wohnzimmer genutzt werden. Die Küche hat eine ansprechende Größe und wurde vor ca. 5 Jahren neu eingerichtet. Bei Gefallen kann die Einbauküche nach Rücksprache übernommen werden. Das Gäste WC im Erdgeschoss wurde erst in 2015 erneuert und präsentiert sich sehr geschmackvoll. Der gesamte Boden im Erdgeschoss ist gefliest. Über das Treppenhaus gelangen Sie in das Obergeschoss des Hauses. Dort befinden sich zwei Schlafräume - ein Elternschlafzimmer und ein Kinderzimmer - und zwei Badezimmer, eines mit Badewanne, großzügiger Dusche, WC und Bidet, das andere, für Ihre Gäste geeignet, mit Badewanne und WC. Diese Bäder wurden in 2011 erneuert und sind modern gefliest. Die Böden der Schlafzimmer sind mit modernem PVC ausgelegt. Der Dachboden bietet eine Ausbaureserve von ca 25 m² Wohnfläche. Hier wurden schon für die Heizung, Wasser (Warm/-Kalt) und Abwasserleitungen vorinstalliert. Durch eine Dach-Dämmung könnte man hier noch ein zweites Kinder- oder Bürozimmer einrichten. Der Keller des Hauses ist komplett gefliest und bietet drei Kellerräume. Dort befindet sich auch die in 2011 neu installierte Gas-Therme. Die Kellerwände wurden nach Osten und Westen bis zum Fundament neu abgedichtet. Die Drainage wurde erneuert und verstärkt. Eine Rückstauklappe verhindert das Eindringen von Wasser, die hochwertigen Kellerfenster ermöglichen es, dass diese Räume voll genutzt werden können. Zwei Stellplätze vor dem Haus runden unser Angebot ab.

Wir möchten darauf hinweisen, das das Gebäude eine durch den Bergbau bedingte Schiefelage aufweist. Die Ersatzansprüche sind abgegolten. Die Fußböden sind weitestgehend horizontal.

Einziehen und sich wohlfühlen ohne größere Renovierungen! Bitte überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin vom Top Zustand dieser Immobilie. Weitere Bilder liegen in unserem Büro zur Einsicht vor!

Wir freuen uns auf Sie!

Sonstiges

Wir sind äußerst bemüht möglichst vollständige und korrekte Angaben zum Objekt zu ermitteln und weiter zuleiten. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir keine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit übernehmen können.

Terrasse mit Kellerzugang



Lage

Oberaden ist ein Stadtteil von Bergkamen in Nordrhein-Westfalen und gehört zum Kreis Unna.

Oberaden ist ein Teil der am 1. Januar 1966 als Zusammenschluss von fünf Gemeinden (Bergkamen, Heil, Oberaden, Rünthe und Weddinghofen) entstandenen Stadt Bergkamen.

In nur wenigen Gehminuten finden sich Bushaltstellen.

Zwei Kindertageseinrichtungen, eine Grundschule und eine Realschule befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf im Stadtteil sind gegeben. Das Zentrum von Bergkamen ist ca. 3 km entfernt; die Lünener Innenstadt ca. 6 km und das Zentrum von Dortmund nur ca. 15 km entfernt. Die Autobahnauffahrt ist ebenfalls in wenigen Minuten zu erreichen.

Der Stadtteil Oberaden verfügt über mehrere Grünanlagen und Sportstätten.

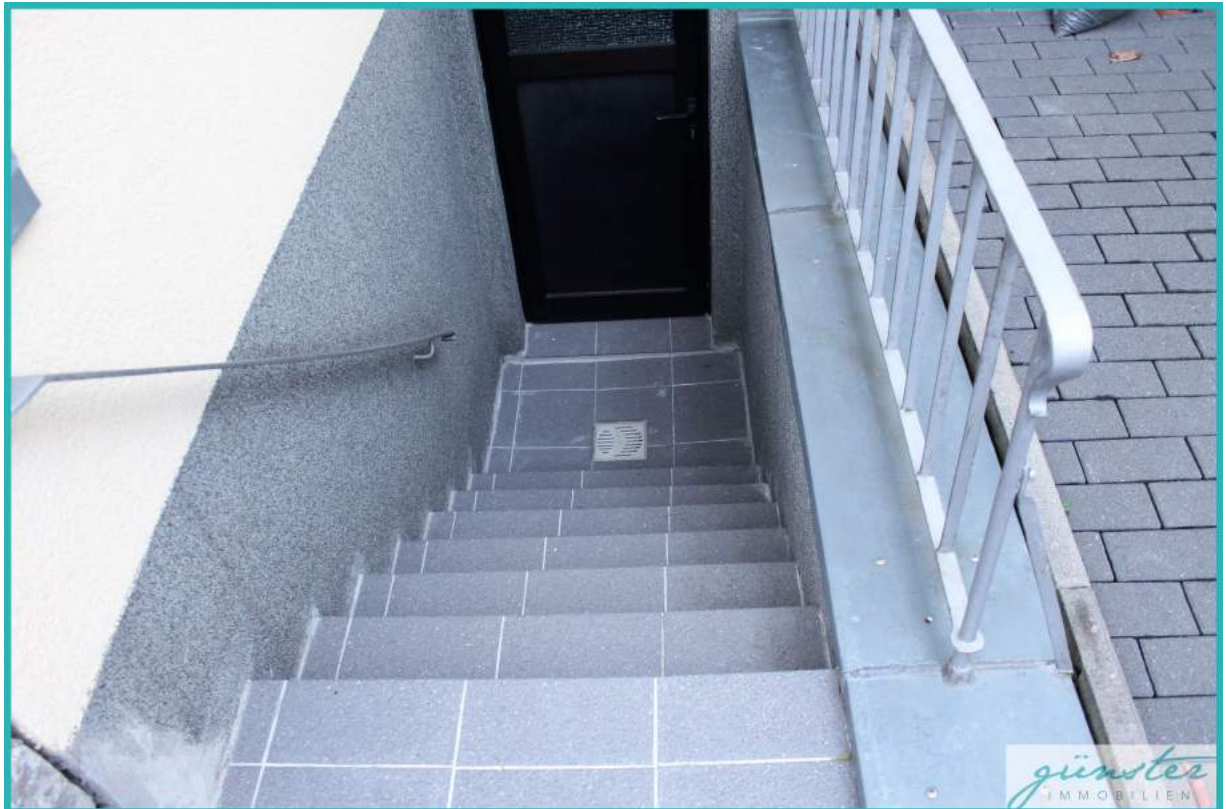
Ein gut geknüpftes Netz von Radwegen (darunter auch der Fernweg „Römerroute“ von Xanten nach Detmold) durchzieht die Gemeinde und verbindet Oberaden mit Naherholungsgebieten wie dem Horstmarer See. Die „Münsterlandisierung“ von Oberaden geht voran. Oberaden hat wieder wenig Industrie, viel Grün und trägt eher den Charakter einer ländlichen Wohnsiedlung als einer städtischen Gemeinde.



Terrassenüberdachung



Neu gepflasterte Terrasse



Kellerabgang mit neuer Treppe



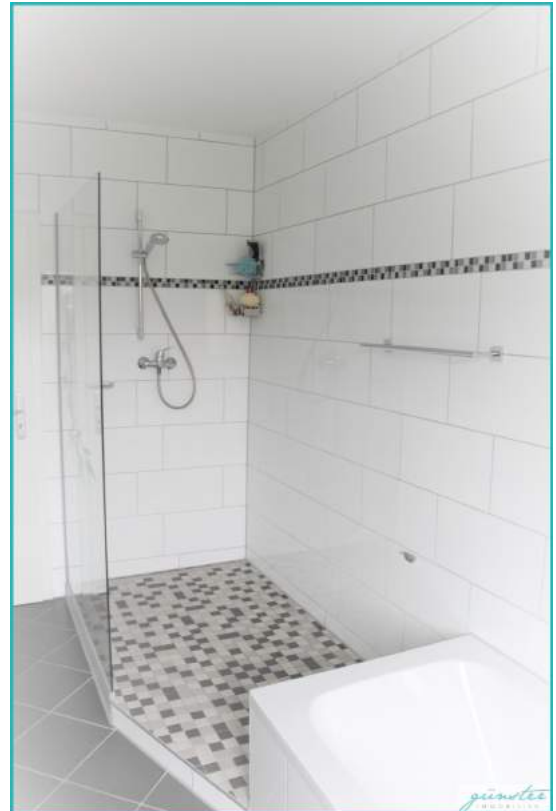
Garten mit zusätzlichen Zugang



Rückansicht mit großem Garten



Modernes Bad



Extra große Dusche



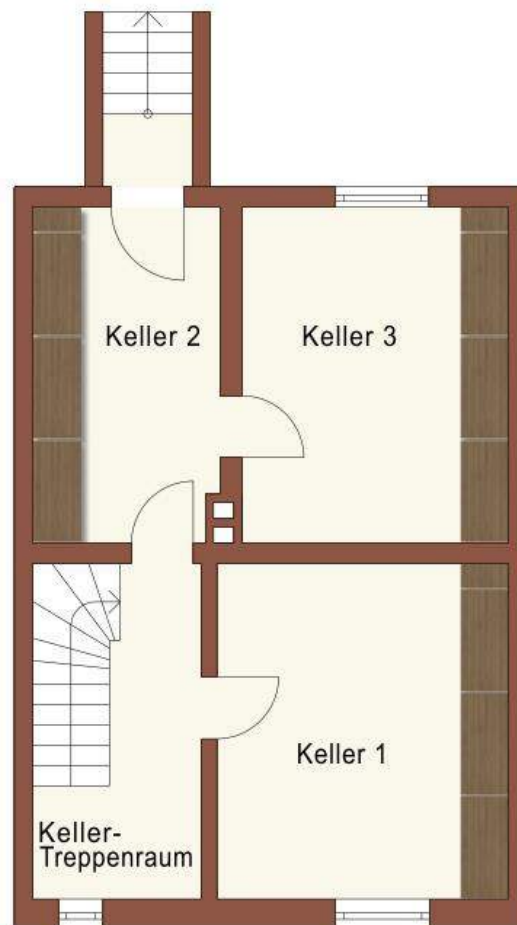
Bad



Bad



Gäste WC



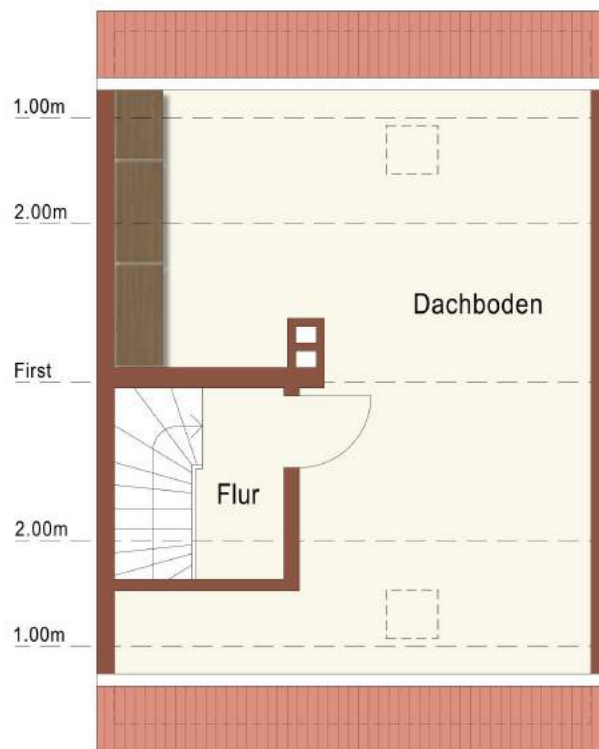
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

Ihre Ansprechpartnerin:

Petra Günster-Rosenbaum

Tel.: 02303-672 9580

Mobil: 0173-845 0745

E-Mail: pguenster@guenster-immobilien.info

Notizen

Hinweis:

Unsere Angebote und Mitteilungen sind freibleibend und unverbindlich und nur für Ihren persönlichen Gebrauch bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Mit dem Abschluss eines durch unseren Nachweis oder unsere Vermittlung zustande gekommenen Kauf-, Miet- oder sonstigen Vertrages sind Provisionen zu zahlen. Ist das nachgewiesene Objekt bereits anderweitig angeboten, so ist dies unserer Firma unverzüglich mitzuteilen. Unterbleibt diese Benachrichtigung, so gilt unser Nachweis als anerkannt und verpflichtet Sie bei Vertragsabschluss zur Zahlung der Gebühr. Unsere Pflichten ergeben sich aus den Gesetzen unseres Berufsstandes. Unsere Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen ohne Haftung für Größe, Güte und Beschaffenheit des Objektes. Daher ist bei allen Angeboten Irrtum und anderweitige Verwertung vorbehalten. Es gelten die zusammengestellten ortsüblichen Courtagen und Gebühren.

Allgemeine Geschäftsbedingungen

Alle Angebote erfolgen auf der Basis unserer Geschäftsbedingungen. Diese werden vom Empfänger anerkannt, sofern er von unseren Angeboten Gebrauch macht. Beispielsweise durch Anforderung von Exposés oder auch in Form von Mitteilungen (schriftlich oder mündlich) über betreffende Immobilien.

§ 1 Angebot und Angaben:

Das Immobilienangebot der Fa. Günster Immobilien und das durch diese erstellte Exposé ist aufgrund der vom Anbieter erteilten Auskünfte, Unterlagen und Angaben gefertigt worden. Eine Überprüfung dieser Angaben durch Günster- Immobilien erfolgt nicht, insofern kann keine Gewähr für die Richtigkeit übernommen werden. Der Käufer bzw. Mieter ist deshalb vor Vertragsabschluss verpflichtet, diese Angaben selbst zu überprüfen. Unser Immobilienangebot ist ausschließlich für den Angebotsempfänger bestimmt. Es ist vertraulich zu behandeln und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Eine Weitergabe jeglicher Daten ohne unsere Zustimmung verpflichtet den Angebotsempfänger zur Zahlung der vollen Provision, wenn der Dritte, an den unser Angebot weitergegeben wurde, den Vertrag abschließt. Ist dem Angebotsempfänger unser angebotenes Objekt nachweislich bereits bekannt, ist uns dies schriftlich innerhalb von fünf Werktagen anzuzeigen. Erfolgt keine Mitteilung, so wird keine Vorkenntnis vorausgesetzt.

§ 2 Kontaktaufnahme:

Die Kontaktaufnahme mit dem Anbieter ist stets über uns einzuleiten. Eine Innenbesichtigung darf nur mit uns gemeinsam erfolgen, in Ausnahmefällen aber nur mit ausdrücklicher Genehmigung durch uns und im Einvernehmen mit dem Anbieter.

§ 3 Provisionsanspruch :

Die Tätigkeit der Maklerfirma Günster-Immobilien ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Eine Mitvermittlung durch Günster Immobilien ist ausreichend. Die Provision berechnet sich nach dem Wirtschaftswert des Vertrages unter Berücksichtigung aller damit zusammenhängenden Nebenabreden und Ersatzgeschäften. Der Anspruch auf Provision entsteht,

sofern durch unsere Nachweis- oder Vermittlertätigkeit ein Vertrag zustande kommt. Der Provisionsanspruch entsteht ebenfalls, wenn Familienangehörige oder ein mit dem Auftraggeber in wirtschaftlichem Zusammenhang stehender Dritter von dem Immobilienangebot durch Abschluss eines Vertrages Gebrauch macht. Der Provisionsanspruch ist ebenfalls entstanden, sofern aus wirtschaftlichen, rechtlichen oder sonstigen Überlegungen neben dem angebotenen Vertrag oder statt eines solchen ein anderer zustande kommt. (z.B. Mietkauf, Mietvertrag, Kaufvertrag..) Mehrere Auftraggeber haften für die vereinbarte Provision als Gesamtschuldner. Der Provisionsanspruch bleibt dem Grunde nach bestehen, auch wenn ein Vertrag oder Vertragsteil aufgrund rechtlicher Möglichkeiten gekündigt oder rück abgewickelt wird. Auch eine nachträgliche Entgeltsminderung bleibt vom Provisionsanspruch unberührt. Die Provision ist bei Vertragsabschluss fällig, unabhängig von den im Vertrag vereinbarten Zahlungsmodalitäten. Bei Privaten Vermietungsverträgen 2 Monatsmieten zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Gerichtsstand Unna.