

Exposé

Kamen-Methler: Große 151 m² ETW auf
zwei Ebenen in beliebter Wohnlage mit
Garten und Garage!



Frontansicht



Eckdaten

Baujahr:	ca. 1970
Bauart:	Massivbau
Marktsegment:	Bestandsimmobilie
Verwendungszweck:	Wohnen
Zustand:	gepflegt
Derzeitige Nutzung:	eigengenutzt
letzte Modernisierung:	2011
Wohnfläche:	ca. 151 m ²
Geschosse:	3
Etage:	2. Obergeschoss
Zimmer:	7
Schlafzimmer:	5
Badezimmer:	2
Garten:	eigener Garten

Eckdaten

Fenstertyp:	Kunststoff/Isolierglas
Energieausweis:	verbrauchsorientiert
Ausstellungsdatum:	01.05.2021
Baujahr lt. Energieausweis:	1970
Endenergieverbrauch:	167 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse:	F
Heizung:	Zentralheizung
Hauptenergieträger:	Öl
Fußbodenbelag:	Teppich, Fliesen, Parkett
Kaufpreis:	275.000,00 EUR
Hausgeld:	330,00 EUR/Monat
Käuferprovision:	2,99 % inkl. ges. MwSt.

Eigener Garten



Ausstattung

- Massives 6-Familienhaus
- Baujahr 1970
- Wohnfläche ca. 151 m²
- Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich (ca. 40 m²)
- Bodenbeläge aus Echtholzparkett und Fliesen
- Separater Gartenanteil (ca. 130 m²) zur Alleinnutzung
- Balkon
- Gegensprechanlage
- Ebene I:
 - Wohnfläche ca. 92 m²
 - 3 1/2 Zimmer mit Tageslichtbad (DU/WC/Badewanne) Küche und Gäste-WC,
 - großer offener Wohn-/Essbereich (ca. 40 m²), zwei Schlafräume
- Ebene II:
 - Wohnfläche ca. 60 m²
 - 3 1/2 Zimmer mit Tageslichtbad (DU/WC)
 - jetzige Nutzung als Schlafzimmer, Arbeitszimmer und Schlaf- und Ankleidezimmer
- Ölbefeuerte Zentralheizung aus dem Baujahr 2014
- Installation eines Kamins auf beiden Wohn-Ebenen möglich
- Isolierglasfenster mit überwiegend elektrischen Rolläden
- Internetgeschwindigkeit für Home-Office geeignet
- Kabelanschluss
- Garage mit Stellplatz vor der Garage
- Hausgeld mtl. 330 Euro inkl. Heizkosten, Treppenreinigung, Gartenarbeiten und Winterdienst und Verwaltervergütung

Eigener Garten



Objektbeschreibung

Gerne stellen wir Ihnen unser neues Objekt in beliebter, ruhiger Wohnlage mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung von Kamen-Methler vor. Die Immobilie befindet sich in einem reinen Wohngebiet mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung und liegt in einer Tempo 30 Zone.

Die attraktive und gepflegte Maisonette-Eigentumswohnung bietet mit einer Wohnfläche von ca. 151 m² genügend Raum um sich persönlich zu entfalten. Ihr neues Zuhause befindet sich in einem sehr gepflegtem 6-Familienhaus, welches 1970 in massiver Bauweise auf einem ca. 1228 m² großen Grundstück erbaut wurde. Zur Wohnung gehören ein separater, 130 m² großer Gartenanteil zur alleinigen Nutzung, eine eigene Garage mit Stellplatz vor der Garage.

Diese großzügige Eigentumswohnung eignet für eine Familie mit großem Platzbedarf, da Sie über sieben Zimmer, zwei Bäder, Gäste-WC, Küche und einen Kellerraum verfügt. Die Immobilie ist ein Highlight, so zu sagen ein Haus im Haus.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Die Maisonette-Wohnung besteht aus zwei, durch eine Innentreppe verbundene Wohneinheiten. Beide Wohnungen haben jeweils 3 1/2 Zimmer Küche und Bad und einen eigenen Zugang vom gepflegtem Treppenhaus dieser Eigentümergemeinschaft. Die Küchenanschlüsse im Dachgeschoss sind noch vorhanden. Rechtlich stellen die beiden Wohnungen eine Einheit dar, können aber innerhalb einer Familie auch separat genutzt werden. Die Holzterasse zum Dachgeschoss kann entfernt werden.

Die Wohnung auf Ebene I bietet Ihnen ein lichtdurchflutetes, 40 m² großes Wohn-/Esszimmer, welches zum Verweilen nach Feierabend einlädt. Zwei helle, schöne Schlafräume sowie ein in 1997 renoviertes schönes Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne komplettieren das Raumangebot auf dieser Ebene.

Der Einbau eines Kamins, auf jeder Etage, wäre durch den vorhandenen zweiten Schornsteinschacht jederzeit möglich.

Vom Wohnzimmer aus führt Sie eine schöne Echtholzterasse mit Metallgeländer in das Dachgeschoss zur Wohnung auf Ebene II. Zwei Schlafräume und ein als Leseraum genutztes Wohnzimmer mit Weitblick über Kamen-Methler, sowie ein Ankleidezimmer (ursprünglich die Küche der Wohnung) und ein Tageslichtbad mit Dusche und WC machen unser Angebot komplett. Nicht zu vergessen sei der nach Süd-Westen ausgerichtete Balkon, wo Sie die Sonne bis zum Sonnenuntergang genießen können.

Zur Wohnung gehören ein 130 m² großer Gartenanteil mit alleinigem Sondernutzungsrecht, eine Garage mit einem Stellplatz davor, ein Kellerraum und die gemeinschaftliche Nutzung des Wasch- u. Trockenraums.

Das gepflegte Gartengrundstück erlaubt es Ihnen schöne Stunden im Freien zu verbringen, ohne viel Zeit in Gartenarbeit investieren zu müssen.

Das monatliche Hausgeld inkl. Betriebskosten, Treppenreinigung, Gartenarbeiten und Winterdienst beträgt 330 Euro. Lassen Sie sich von uns Informationen über die aktuellen Rücklagen der Immobilie zukommen.

Der Energieausweis für die Immobilie liegt vor: Endenergieverbrauch 167 kWh/m².

Gerne möchten wir Ihnen diese außergewöhnlich attraktive Immobilie bei einem persönlichen Besichtigungstermin vorstellen. Rufen Sie uns einfach an, wir freuen uns auf Sie!

Seitenansicht



Lage

Kamen liegt am Südrand der Westfälischen Bucht und unmittelbar nördlich des ersten Höhenrückens der mitteldeutschen Hügelzone, des Haarstrangs, und nahe der Hellweg-Zone, die durch die Kreisstadt und südliche Nachbarstadt Unna zentriert ist.

Der Bereich, der heute als Stadtteil Methler bezeichnet wird, bestand vor der kommunalen Neuordnung von 1968 aus den selbständigen Gemeinden Methler (mit über 1100-jähriger Geschichte), Westick und Wasserkurl. Die Ortslage Kaiserau ist innerhalb von Westick gelegen. Der Name „Kaiserau“ ist bundesweit durch die Sportschule Kaiserau bekannt geworden, die inzwischen in Sportzentrum Kaiserau umbenannt wurde. Hier trainierte die deutsche Fußballnationalmannschaft zu den Fußball-Weltmeisterschaften 1974 und 1990. Während der Fußball-Weltmeisterschaft 2006 war die spanische Nationalmannschaft zu Gast.

Durch seinen dörflichen Charakter erfreut sich der Stadtteil Kamen-Methler großer Beliebtheit vor allem bei jungen Familien.

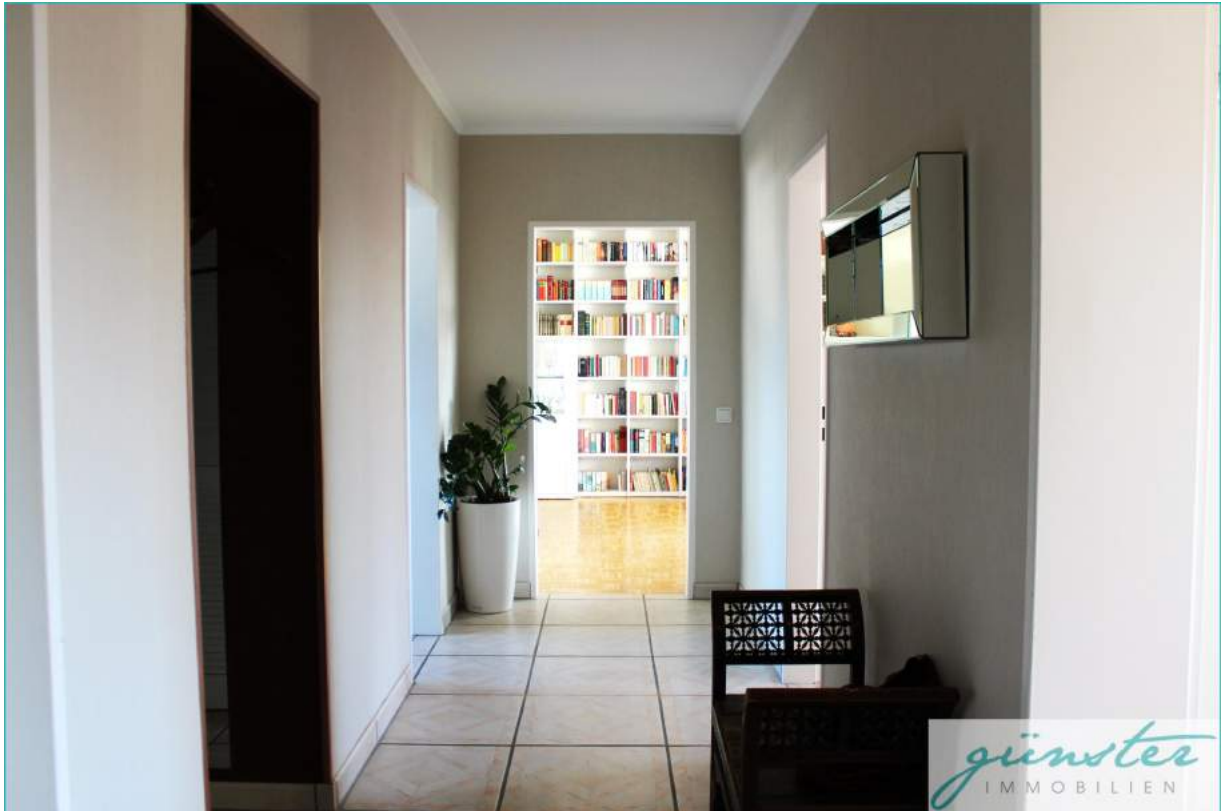
Die Eigentumswohnung liegt in einer verkehrsberuhigten Tempo 30 Zone in Kamen-Methler (11.500 Einwohner). Das gepflegte Wohngebiet in Methler ist geprägt durch Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser. Kindergärten sowie Grundschulen, Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants sind fußläufig zu erreichen. Weiterführende Schulen befinden sich in Kamen. Ärzte, Apotheken und Banken befinden sich ebenfalls ganz in der Nähe.

An der Seseke ist ein schönes Naherholungsgebiet entstanden. Das nahe gelegene Waldgebiet "Kurler Busch" und die umliegenden Felder laden zu ausgiebigen Wanderungen und Radtouren ein. Es gibt vielseitige Freizeit- und Sportangebote.

Die Verkehrsanbindungen sind sehr günstig. A1 und A2 sind schnell zu erreichen. Damit ist eine Anbindung an das nahe gelegene Ruhrgebiet und das Münsterland gewährleistet.

Zum Haltepunkt der Deutschen Bahn "Kamen-Methler" an der Bahnstrecke Dortmund–Hamm, halten jeweils stündlich die Regional-Express-Linien RE 1 (NRW Express) und RE 3 (Rhein-Emscher Express). Diese beiden Regionallinien bieten Ihnen die Erreichbarkeit der nächsten Großzentren wie Dortmund, Bochum, Düsseldorf, Köln und Aachen sowie nach Hamm und Münster.

Der Flughafen in Dortmund-Wickede ist ebenfalls schnell erreichbar. Kamen-Methler liegt aber außerhalb der Einflugschneise, so dass Fluglärm Sie an Ihrem neuen Wohnort nicht belästigen kann.



Eingangsbereich



Esszimmer



Wohn-/Essbereich



Zugang zum Balkon



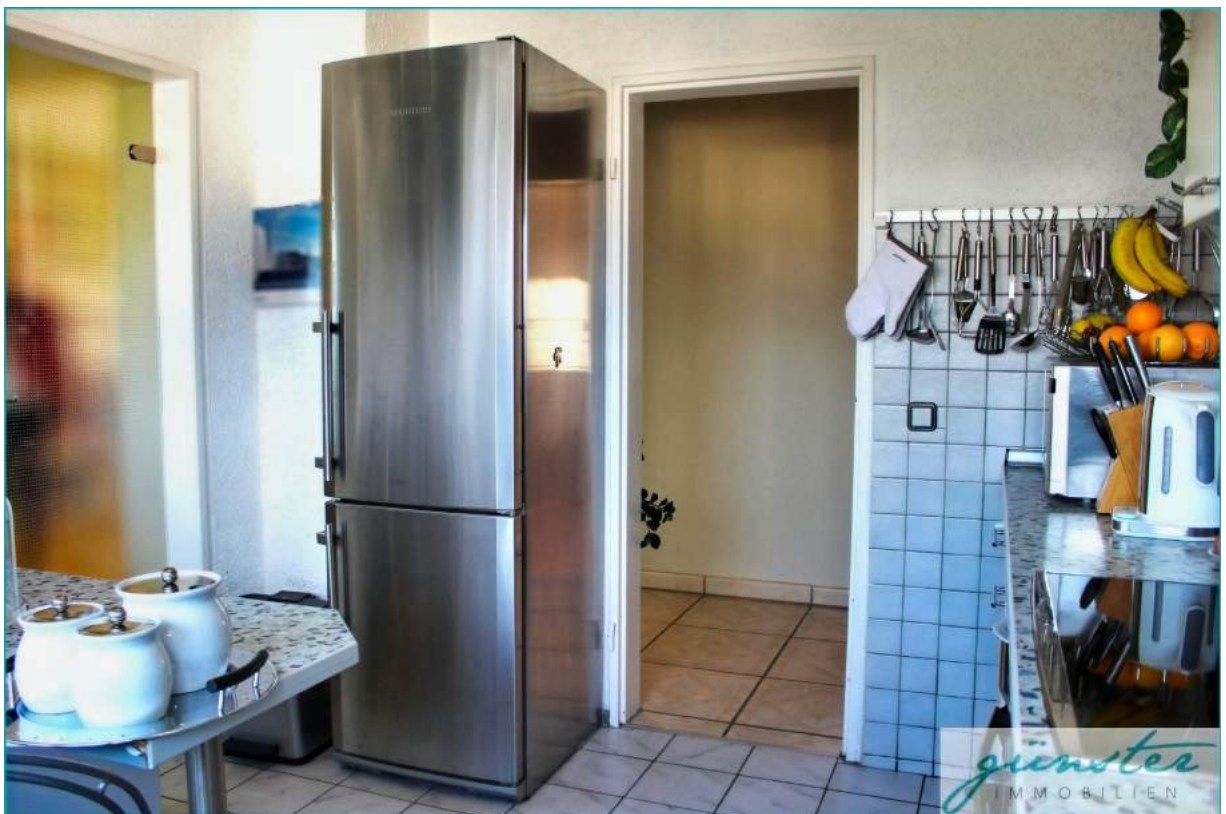
Gästezimmer OG



Bürozimmer/ Kind



Küche mit Ausblick



Küche mit Zugang Esszimmer



Küche



Gäste-WC



Bad mit Dusche und Wanne



Treppenaufgang OG



Treppenabgang DG



Lese/Bürobereich OG



Weitblick vom Bürozimmer



Flur im Dachgeschoss



Schlafzimmer DG



Gästezimmer DG



Bad mit Dusche DG



Treppenhaus



Grundriss Dachgeschoss - nicht maßstabsgetreu



Grundriss zweite OG - nicht maßstabsgetreu

Ihre Ansprechpartnerin:

Petra Günster-Rosenbaum
 Tel.: 02303-672 9580
 Mobil: 0173-845 0745
 E-Mail: pguenster@günster-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.