

Exposé

Unna-Massen: Preissenkung Sanierungsobjekt - Reihenmittelhaus mit Stellplatz und großem Garten



Frontansicht



Eckdaten

Baujahr:	ca. 1925
Bauart:	Massivbau
Unterkellerung:	voll unterkellert
Erschließung:	voll erschlossen
Marktsegment:	Bestandsimmobilie
Verwendungszweck:	Wohnen
Zustand:	sanierungsbedürftig
letzte Modernisierung:	1994
Wohnfläche:	ca. 87 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 302 m ²
Geschosse:	1
Zimmer:	4
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	1

Eckdaten

Möblierung:	Einbauküche
Garten:	Objekt mit Garten
Fenstertyp:	Kunststoff/Isolierglas
Dachform:	Satteldach
Dachdeckung:	Dachpfannen/-ziegel
Energieausweis:	verbrauchsorientiert
Ausstellungsdatum:	14.03.2022
Baujahr lt. Energieausweis:	1925
Endenergieverbrauch:	384,30 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse:	H
Heizung:	Zentralheizung
Hauptenergieträger:	Gas
Fußbodenbelag:	Teppich, Fliesen, Laminat
Kaufpreis:	165.000,00 EUR
Käuferprovision:	2,99 % inkl. ges. MwSt.

Terrasse



Ausstattung

Dieses Objekt bietet Ihnen:

- Baujahr ca. 1925, voll unterkellert
- ca. 302 m² Grundstück
- eine ruhige und dennoch verkehrsgünstig Lage
- eine Terrasse
- einen Stellplatz vor dem Haus
- Fenster mit Isolierverglasung und Haustür erneuert ca. 1985
- Rolläden vor den Fenstern
- ca. 87 m² Wohnfläche, zzgl. Ausbaureserve im Dachgeschoss
- Dach erneuert ca. Ende der 1960er Jahre
- eine Gasheizung aus dem Baujahr 1994
- Warmwasserversorgung über Strom

Garten



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht dieses ca. 1925 in Massivbauweise erbaute Reihenmittelhaus auf einem 302 m² großem Kaufgrundstück. Das Haus eignet sich hervorragend für die kleine Familie mit handwerklichem Geschick, die sich hier Ihren Traum vom eigenen Haus mit großem Garten verwirklichen möchte! Dieses Objekt ist voll unterkellert.

Die Räumlichkeiten im Erdgeschoss bestehen aus Flur, Küche und Wohnzimmer und, über wenige Stufen nach unten erreichbar, einem zusätzlichen Raum (ehemals als Aussen-Küche genutzt) mit Zugang zu Ihrem Garten. Ihr innenliegendes Bad befindet sich derzeit im Keller des Hauses und hat eine Dusche und ein Waschbecken, Toilette separat.

Der Garten ist pflegeleicht angelegt und lässt Ihren Gestaltungswünschen freien Spielraum. Hinter der Grundstücksgrenze befindet sich ein öffentlicher Weg und der Massener Bach. Eine Bebauung ist deshalb nicht möglich, so dass Ihre Ungestörtheit gesichert ist. Das Gartengrundstück ist komplett eingezäunt.

In der ersten Etage, die man über eine Holzterrasse erreicht, befinden sich das Elternschlafzimmer und zwei kleine Kinderzimmer, die Sie frei nach Ihren Wünschen gestalten können. Die Kunststoff-Fenster des Hauses sind aus den späten 80ern und haben eine Doppelverglasung.

Durch den Ausbau des Daches könnte in diesem Haus noch eine zusätzliche Wohnfläche von ca. 33 m² geschaffen werden, z.B. für ein weiteres Kinder- oder ein Arbeitszimmer.

Es besteht die Möglichkeit im OG in einem der Kinderzimmer ein Badezimmer einzurichten, da es dort durch den ehemaligen Heuboden einen Betonfußboden gibt.

Vom Schlafzimmer erreicht man über eine Treppe den Dachboden. Direkt vor dieser Treppe wurde eine Toilette mit Waschbecken installiert.

Im Keller des Hauses befindet sich eine Waschküche mit separater Toilette sowie ein Bad mit Dusche und Waschbecken. Ein Vorratskeller sowie ein Werkzeugkeller schließen sich an. Die Waschküche ist gefliest.

Unser Fazit:

Mit viel handwerklichem Geschick, evtl. in Eigenleistung, kann hier ein schönes Eigenheim entstehen, da das Haus einen guten Grundriss hat. Zum Objekt gehört auch ein Gartenhaus und ein Gerätehaus. Es ist keine Garage vorhanden aber es gibt einen PKW-Einstellplatz direkt vor dem Haus. Die Gas-Zentralheizung ist aus dem Baujahr 1994. Die Warmwasserversorgung läuft über Durchlauferhitzer. Bergschäden sind in diesem Gebiet nicht zu erwarten.

Die Immobilie liegt in einem beliebten, reinen Wohngebiet von Unna-Massen. Schulen, Kindergärten und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Das Haus ist kurzfristig abzugeben!

Garten



Lage

Die Immobilie liegt in einem reinen Wohngebiet in Unna-Massen.

Unna-Massen ist eine Ortschaft westlich der Kreisstadt Unna und östlich der Stadtgrenze zu Dortmund sowie an der Schnittstelle der westfälischen Regionen Ruhrgebiet, Sauerland und Münsterland. Eine gute Verkehrsanbindung in alle Richtungen - auch für Berufspendler - ist durch öffentliche Verkehrsmittel (Bus, S-Bahn, Anruf-Sammeltaxi), die Bundesstraße 1 sowie die Autobahn A1 gegeben.

Unna-Massen bietet eine sehr gute Infrastruktur mit Ärzten, Apotheken, fußläufigen Einkaufsmöglichkeiten, einem Wochenmarkt mit frischen regionalen Produkten, Kindergärten, Grundschulen, einer weiterführenden Schule sowie einer privaten Hochschule mit 17 Studiengängen, in den Bereichen Management, Sport und Gesundheit.

Für Kinder existieren mehrere Spielplätze, ein Jugendhaus der Kirchengemeinde, ein Bolzplatz sowie Jugendabteilungen der verschiedenen Sportvereine (u.a. der SG-Massen), des Schützenvereins und der Freiwilligen Feuerwehr. In der Massener Heide besteht ein Reitsportzentrum, welches eine bundesweit einzigartige 150.000 qm große Reitanlage, gehobene Gastronomie sowie Hotellerie miteinander vereint.

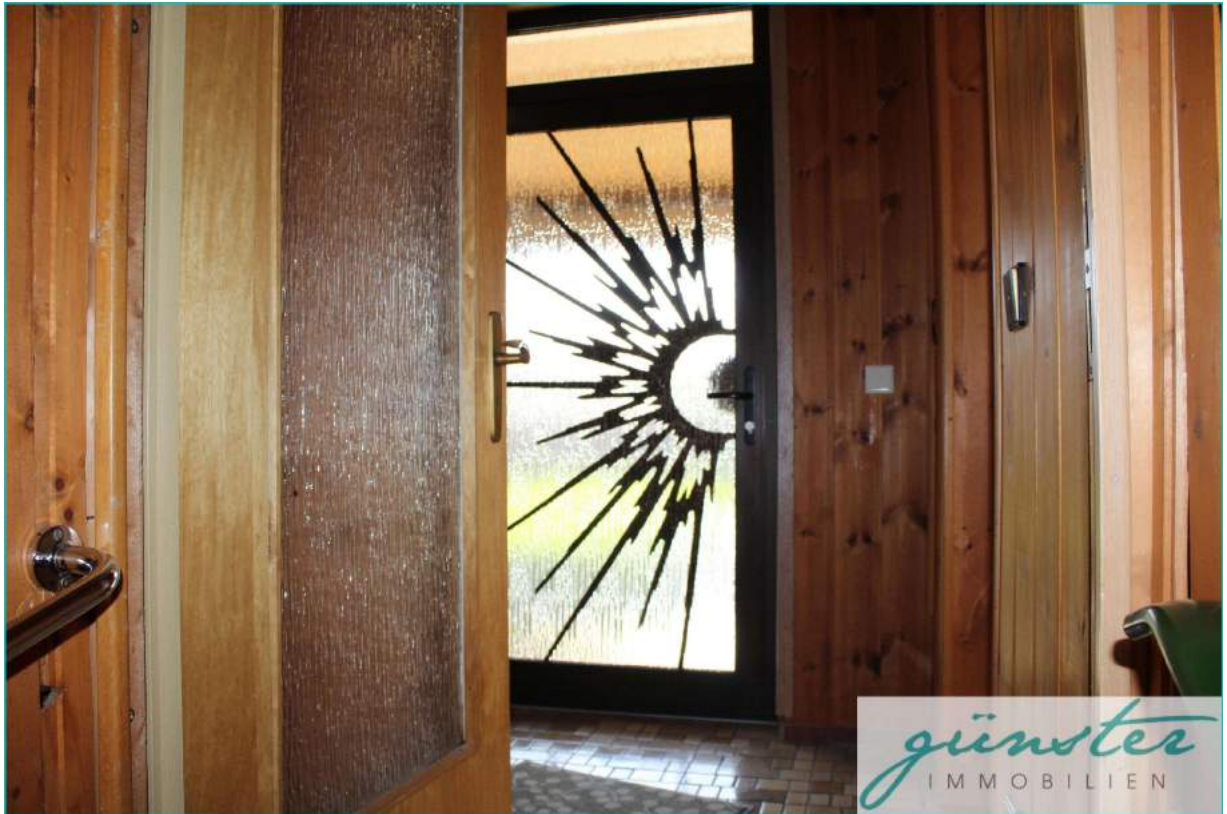
Aus dem Engagement des Massener Gewerbevereins sowie der aktiven Vereinsmitglieder ist ein jährlich im Advent stattfindender, dreitägiger Weihnachtsmarkt mit Budenzauber und großer Tombola im Herzen von Massen entstanden. Alle zwei Jahre findet dort u.a. im Juni eine große Kirmes, der sog. "Hellweg-Rummel" mit vielen Attraktionen und Fahrgeschäften, verkaufsoffenem Sonntag sowie einer Beachparty statt.



Gartenhaus



Gartenhaus



Eingangsbereich



Einbauküche



Wohnzimmer



Flur



Treppe



Flur im Obergeschoss



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Toilette im Obergeschoss



Kinderzimmer I



Kinderzimmer II



Dachboden



Dachboden



Bad im Keller



Waschküche



Toilette im Keller



Vorratskeller



Kellerraum



Erdgeschoss - nicht maßstabsgetreu



Obergeschoss - nicht maßstabsgetreu

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.