

Exposé

Unna-Massen: Familienfreundliches Reihenendhaus mit Garten, Garage und Balkon



Rückansicht



Eckdaten

Baujahr:	ca. 1970
Bauart:	Massivbau
Unterkellerung:	voll unterkellert
Erschließung:	voll erschlossen
Marktsegment:	Bestandsimmobilie
Verwendungszweck:	Wohnen
Zustand:	renovierungsbedürftig
Derzeitige Nutzung:	eigengenutzt
Verfügbar ab:	15.12.2022
letzte Modernisierung:	2002
Wohnfläche:	ca. 100 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 376 m ²
Geschosse:	2
Zimmer:	4

Eckdaten

Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	1
Möblierung:	teilmöbliert
Garten:	eigener Garten
Fenstertyp:	Kunststoff/Isolierglas
Dachform:	Satteldach
Dachdeckung:	Dachpfannen/-ziegel
Energieausweis:	verbrauchsorientiert
Ausstellungsdatum:	16.10.2022
Baujahr lt. Energieausweis:	1970
Endenergieverbrauch:	213 kWh/(m ² ·a)
	Warmwasser enthalten
Energieeffizienzklasse:	G
Heizung:	Zentralheizung
Hauptenergieträger:	Öl
Fußbodenbelag:	Teppich, Fliesen, Laminat
Kaufpreis:	280.000,00 EUR
Käuferprovision:	2,99 % inkl. ges. MwSt.

Hauseingang mit Garagen



Ausstattung

Unser Objekt bietet Ihnen:

- Baujahr 1970
- Massivbauweise
- Grundstück ca. 378 m²
- Wohnfläche insgesamt ca. 100 m²
- Dachboden ausgebaut
- Reihenhaussiedlung in einer Anliegerstraße (Tempo 30 Zone)
- schöner ökologisch bewirtschafteter Garten mit Baumbestand
- ruhige Lage
- Garage direkt angrenzend
- doppelt verglaste Isolierkunststoff-Fenster aus den 1980er Jahren mit Rolläden
- Haustür Aluminium aus dem Baujahr
- ausgebauter und gedämmter Dachboden zur Nutzung als zusätzlicher Wohnraum (Gästeunterbringung)
- Ölheizung aus 1989 mit zentraler Wasserversorgung
- Gäste WC
- Bad mit Badewanne
- Vollkeller mit Treppenaufgang in den Garten

Rückansicht mit Kellerzugang



Objektbeschreibung

Unser neues Objekt befindet sich in einer ruhigen, in beide Richtungen befahrbaren Anliegerstraße (Tempo 30 Zone) in einem reinen Wohngebiet in Unna-Massen. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Kindertagesstätten und Schulen sind fußläufig erreichbar. Es gibt eine S-Bahn Verbindung zum Stadtzentrum Dortmund und zur Kreisstadt Unna.

Ihr neues Zuhause wurde 1970 in Massivbauweise erbaut und befindet sich auf einem ca. 378 m² großem Kaufgrundstück. Eine Garage mit eigenem Zugang zum Garten mit Baumbestand sowie ein Balkon mit Zugang zu zwei Schlafräumen machen diese Immobilie für Käufer attraktiv.

Über den gefliesten Eingangsbereich gelangen Sie in das große Wohn-/Esszimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten. Die kleine Küche ist hell und freundlich. Das Gäste-WC mit Tageslicht wurde in ca. 1985 neu saniert und rundet unser Platzangebot im Erdgeschoss ab.

Die Bodenbeläge im Erdgeschoss sind aus Fliesen, Parkett und Teppich. Die Fenster des Hauses sind aus den 80er Jahren. Die Haustür stammt noch aus dem Baujahr. Alle Fenster sind mit Rolläden ausgestattet.

Willkommen in Ihrem neuen zu Hause!

Über eine solide, gepflegte Holzterrasse mit Metallgeländer gelangen Sie in das Obergeschoss des Hauses mit drei Schlafräumen. Der geflieste Balkon ist von zwei der Schlafräume aus zu betreten. Von hier aus haben Sie einen schönen Ausblick ins Grüne. Alle Räume im Obergeschoss sind hell und freundlich. Das Tageslichtbad wurde in den 1980er Jahren renoviert und hat eine Badewanne. Unser Grundriss beinhaltet eine Dusche, die zusätzlich möglich wäre.

Das Raumangebot der Immobilie ist für Familien besonders geeignet. Eine kleine Familie findet hier genügend Platz, da Ihr zukünftiges Wohndomizil im ausgebauten Dachboden noch ein zusätzliches Zimmer zur Nutzung als Büro oder Spielzimmer hat.

Im individuell angelegten Garten können Sie sich auf Ihrer Terrasse nach Feierabend gut entspannen. Vom Garten aus haben Sie einen Zugang zum Keller. Der Garten wurde von Anfang an ökologisch bewirtschaftet, Anbau von Bio-Gemüse und Bio-Obst zum eigenen Verzehr ist hier möglich. Ein Geräteschuppen im Garten rundet unser Angebot ab. Ihren eigenen Gestaltungswünschen sind im Garten keine Grenzen gesetzt.

Unser Objekt ist voll unterkellert. Im Keller, befinden sich eine Waschküche mit Zugang zum Garten, ein Heizungsraum mit einer Ölheizung, sowie ein weiterer Keller, der als Partyraum genutzt wurde. Die Heizung ist aus dem Baujahr 1989. Diese Kellerräume bieten Ihnen zusätzlich viel Stauraum.

Eine Garage komplettiert unser Angebot und bietet Platz zur Unterbringung Ihres Autos und weiterer Fahrzeuge.

Bitte lassen Sie sich bei einem Besichtigungstermin von dieser schönen Immobilie überzeugen.

Terrasse



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.



Garten



Garten vom Balkon



Garten



Garage mit Geräteschuppen



Garagen



Diele



Diele



Wohnzimmer m. Essbereich



Wohnzimmer



IMG_4666



Gäste-WC



Gäste-WC



Treppenaufgang



Schlafzimmer m. Balkonzugang



Kinderzimmer mit Balkon



Balkon Obergeschoss



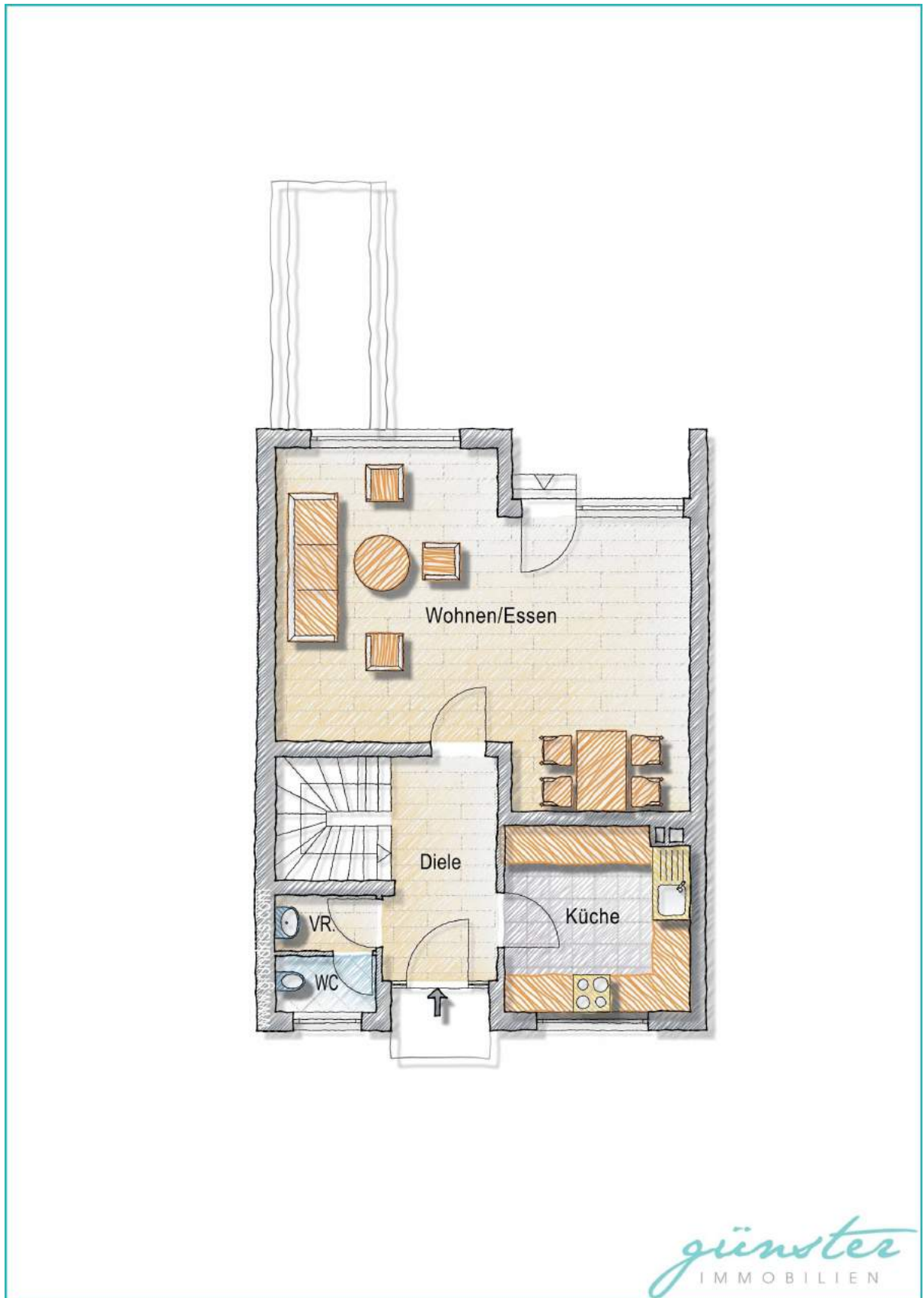
Gästezimmer



Bad Obergeschoss



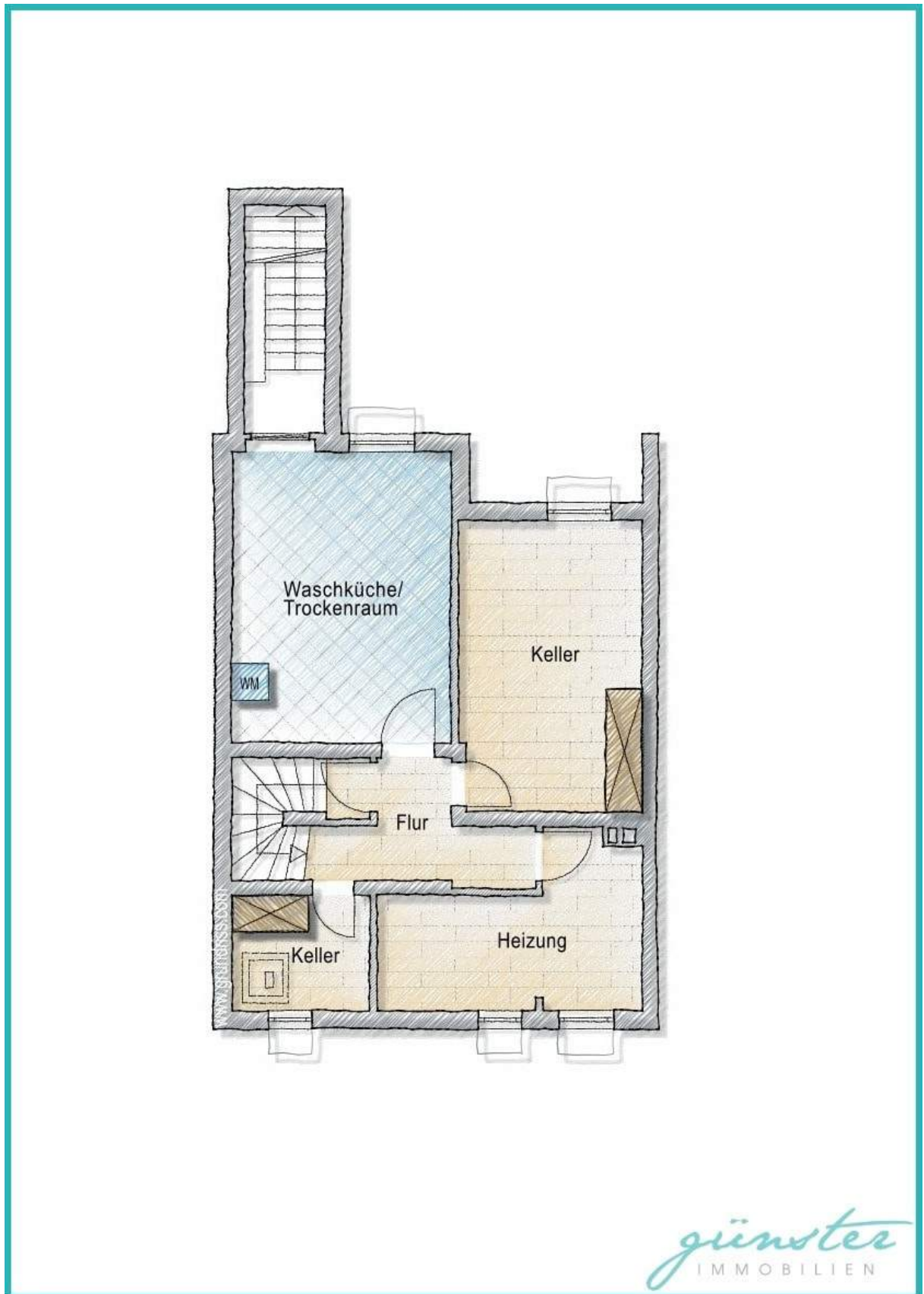
Badezimmer



Grundriss Erdgeschoss - nicht maßstabsgetreu



Grundriss Obergeschoss - nicht maßstabsgetreu



Grundriss Kellergeschoss - 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.