Exposé

Unna-Königsborn: Familienfreundliches Reihenendhaus mit Garten, Garage, Wintergarten und Sauna!

Reihenendhaus • Objektnummer 0260
Wohnfläche ca. 155 m² • Grundstück ca. 562 m²

Eingangsbgereich

Eckdaten

Baujahr:	2002
Bauart:	Massivbau
Unterkellerung:	nicht unterkellert
Erschließung:	voll erschlossen
Marktsegment:	Bestandsimmobilie
Verwendungszweck:	Wohnen
Zustand:	gepflegt
Wohnfläche:	ca. 155 m²
Grundstücksfläche:	ca. 562 m²
Zimmer:	5
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	2
Möblierung:	Küche möglich
Garten:	Objekt mit Garten

Eckdaten

Fenstertyp:	Kunststoff/Isolierglas
Dachform:	Satteldach
Energieausweis ist nicht vorhanden	
Heizung:	Zentralheizung
Fußbodenbelag:	Fliesen, Laminat
Kaufpreis:	**389.000,00 EUR**
Käuferprovision:	2,99 % inkl. ges. MwSt.

Seitenansicht mit Erker

Ausstattung

Unser Objekt bietet Ihnen:
- Baujahr 2002
- Massivbauweise
- Reihenhaussiedlung in Tempo 30 Zone an einer Hauptstraße gelegen
- Eck-Grundstück ca. 562 m²
- Wohnfläche insgesamt ca. 155 m²
- drei Schlafräume, einer davon mit Ankleideraum
- Appartement (ca. 27 m²) im ausgebauten, gedämmten Dachgeschoss mit Duschbad
- Gäste-WC im EG, Tageslichtbad mit Eckbadewanne und Dusche im OG, Duschbad im DG
- schöner und pflegeleicht angelegter, Garten
- ca. 24 m² großer Wintergarten; Baujahr 2020 mit Flügeltüren, Seitenausgang, Sonnenschutz und Klimaanlage/ Heizung im Winter
- Zwei Stellplätze und Garage
- Sauna mit Dusche
- Abstellraum
- Fußbodenheizung im EG und in den Bädern
- Gastherme mit Warmwasserversorgung aus 2001
- doppelt verglaste Isolierkunstoff-Fenster, Schlafzimmerfenster dreifach verglast
- Erker aus 2008
- nicht unterkellert

Ansicht mit Stellplatz +Garage

Objektbeschreibung

Unser neues Objekt befindet sich in einer zentralen und attraktiven Lage am Rande von Unna-Königsborn. Die Autobahnen und das Kamener Karree sind in 5 Minuten zu erreichen. Das Haus liegt an einer Hauptstraße, aus Lärmschutzgründen wurde dort aber eine Tempo 30 Zone eingerichtet. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Kindertagesstätten, Schule und Ärzte sind in unmittelbarer Nähe erreichbar.

Ihr neues Zuhause wurde 2002 in Massivbauweise erbaut und befindet sich auf einem ca. 562 m² großem Kaufgrundstück. Auf diesem Eckgrundstück steht seitlich des Hauses eine Garage mit Stellplatz und eigenem Zugang zum schön angelegten Garten. Ein weiterer Stellplatz direkt vor dem Haus komplettiert unser Angebot für Ihre Fahrzeugunterbringung.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause:
Über den hellen und freundlichen, gefliesten Eingangsbereich gelangen Sie in das große Wohn-/Esszimmer mit Zugang zum Wintergarten, zur Terrasse und zum Garten. Im Erdgeschoss befindet sich ein modernes Gäste-WC, ein Einbauschrank für Ihre Garderobe und ein Abstellraum. Saunieren Sie gerne? In dieser Immobilie kein Problem! Direkt gegenüber des Gäste-WCs befindet sich eine Sauna mit eingebauter Dusche.
Das Wohnzimmer ist lichtdurchflutet und hat einen kleinen Erker, der gerne als Rückzugsbereich zum Lesen genutzt wird. Die Küche des Hauses ist hell und freundlich und zum Wohnbereich hin offen gestaltet.

Das gesamte Erdgeschoss ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Diese verbreitet eine wohlige Wärme.

Ein besonderes Highlight in dieser schönen Immobilie ist der ca. 24 m² große Wintergarten, der direkt an das Wohnzimmer anschließt. Der Wintergarten ist erst zwei Jahre alt, lässt sich durch Flügeltüren zur Terrasse hin weit öffnen und hat im Dachbereich einen Sonnenschutz und eine Klimaanlage. Die Klimaanlage heizt im Winter und im Sommer sorgt diese für angenehm kühle Temperaturen. Durch die südliche Ausrichtung können Sie auch im Winter die Sonne genießen. Der Wintergarten hat außerdem noch eine weitere Tür, die in den seitlichen Gartenbereich führt.

Über eine massive Steintreppe mit Holz/-Edelstahlgeländer, gelangen Sie in das Obergeschoss des Hauses mit drei Schlafräumen, einer davon mit einem begehbaren Kleiderschrank. Ein neues Fenster mit dreifach Verglasung sorgt für ruhige Nächte. Alle Räume im Obergeschoss sind hell und freundlich. Das Tageslichtbad mit einer großen Eckbadewanne und Dusche bietet ausreichend Platz für eine Familie. Auch dieses Bad hat eine Fußbodenheizung.

Das Raumangebot der Immobilie ist für Familien besonders geeignet.
Das ausgebaute Dachgeschoss mit eigenem Bad mit Dusche und Fußbodenheizung bietet einen Rückzugsort für ältere Kinder oder ist als Büro für ungestörte Home-Office-Stunden ideal.

Die Immobilie ist nicht unterkellert. Die Therme ist im Dachgeschoss der Immobilie untergebracht.
Die Gas-Zentralheizung ist aus dem Baujahr des Hauses und versorgt das Haus mit Warmwasser. Durch Einbringen einer Zwischenwand wurde die Therme optisch versteckt.

Der Energieausweis ist beantragt und liegt beim Besichtigungstermin vor!

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

Garage mit Garten seitlich

Lage

Königsborn ist eine Ortschaft der Kreisstadt Unna in Westfalen, östlich von Dortmund; an der Grenze zwischen den Regionen Ruhrgebiet und Münsterland gelegen. Sie ist mit 14.566 Einwohnern (2013) die zweitgrößte Ortschaft von Unna. Schulen (Grund- und weiterführende Schulen), Kindergärten sowie Krankenhaus und Kinderklinik sind schnell erreichbar.
Sowie Lebensmittelgeschäfte, Apotheken, Ärzte und Bäcker sind in unmittelbarere Nähe vom Objekt. Gute Anbindung an die S-Bahn Haltestelle nach Dortmund und zum Hauptbahnhof (ca. 3 km). Autobahnanbindung in alle Richtunge .

Gartenansicht

Rückansicht mit Wintergarten

Terrasse mit Wintergarten

Garten I Rückansicht

Wintergarten mit Sonnenschutz

Wohn/-Essbereich

Wohn/-Essbereich

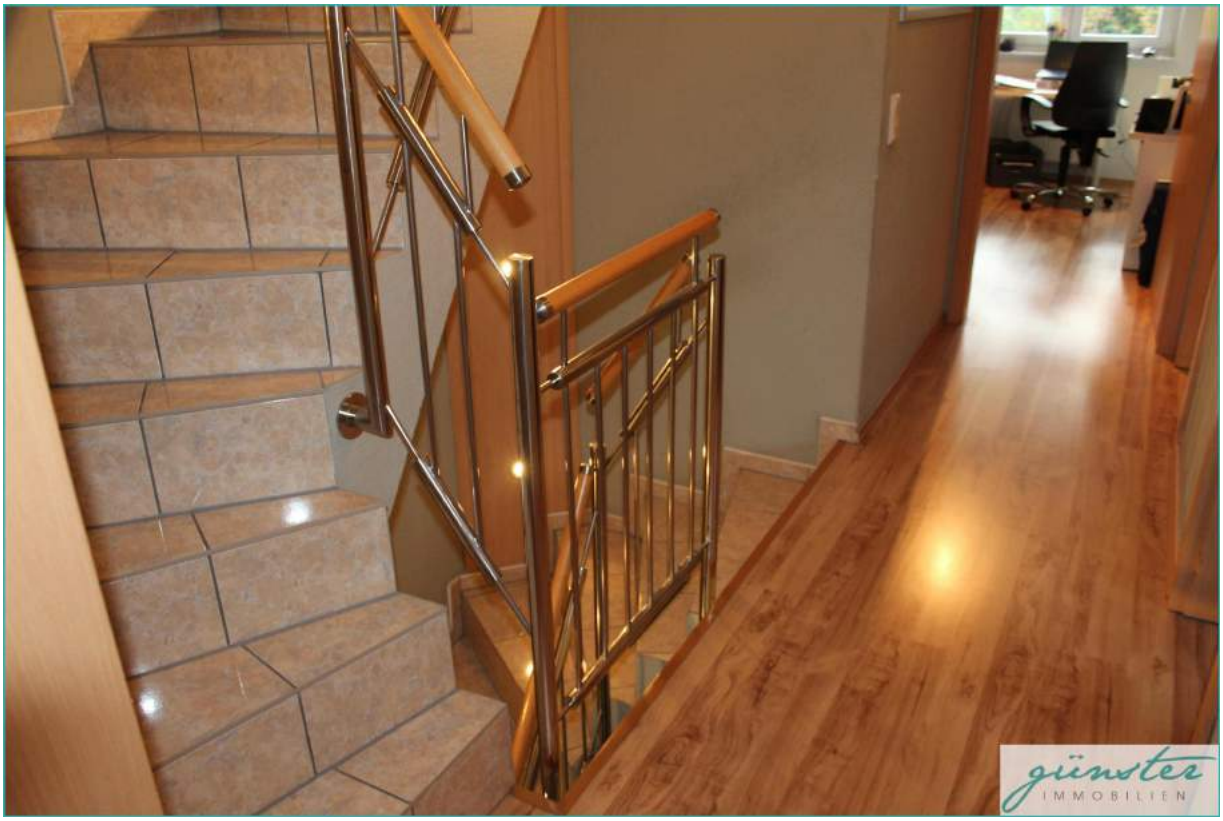
Erker im Wohnraum

Offene Küche

EG Eingangsbereich

Sauna mit Dusche im EG

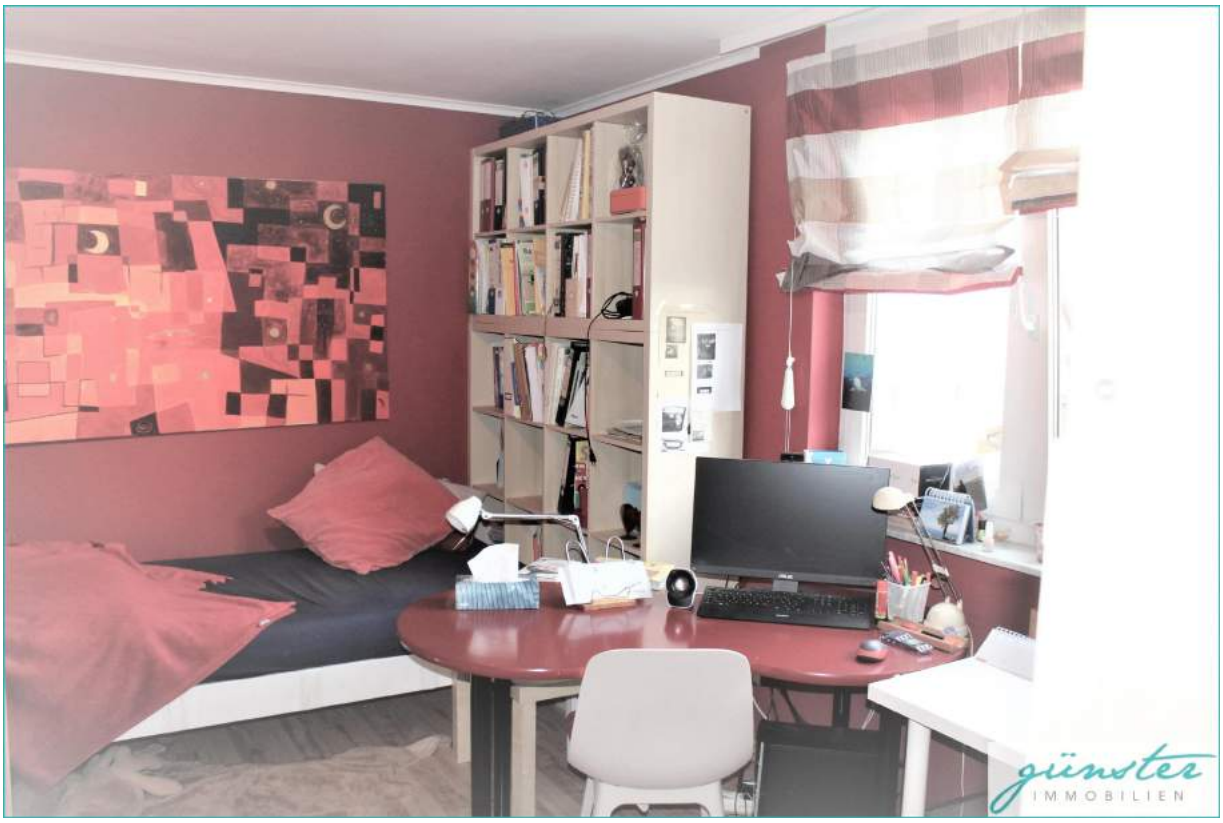
Gäste-WC im Eingangsbereich



Treppenhaus

Badansicht im OG

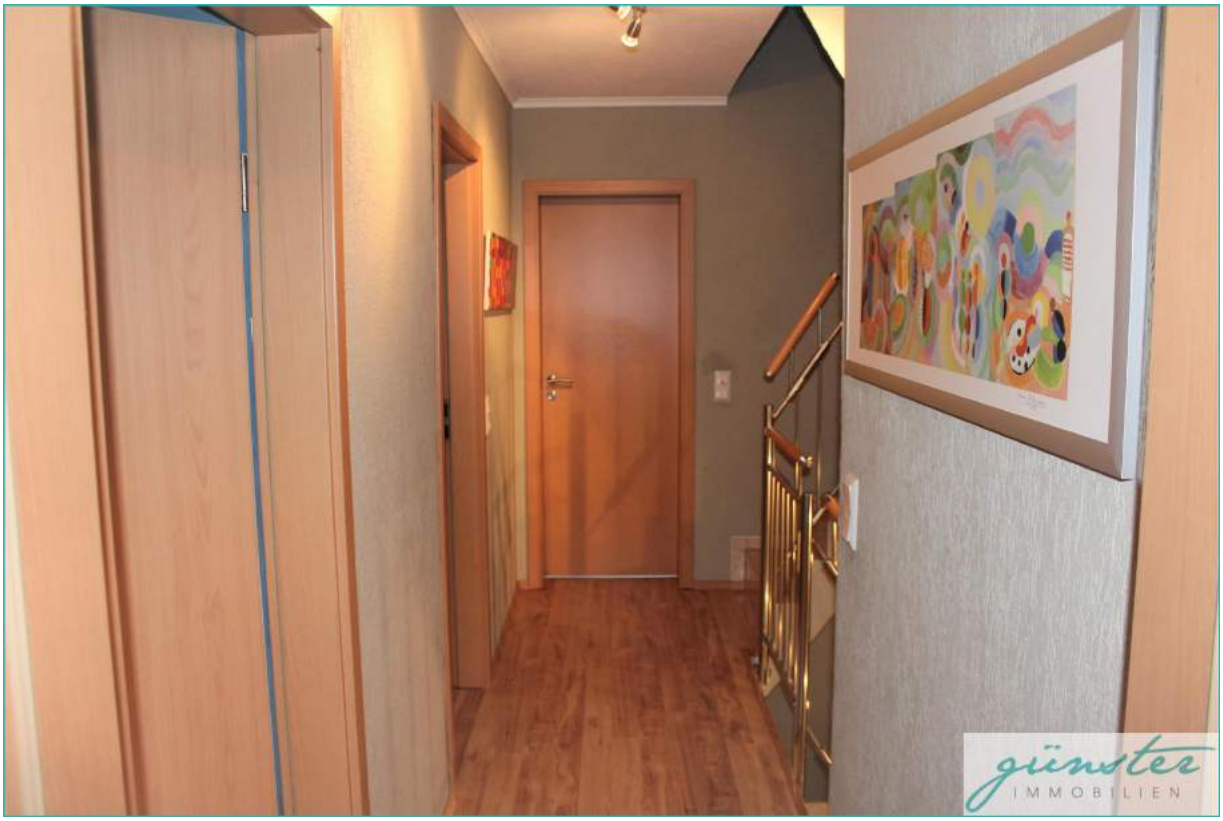
Bad im EG mit Eckbadewanne



Schlafraum mit begeh. Schrank

Schlafzimmer II

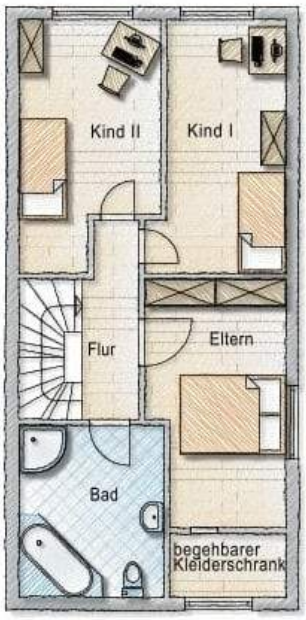
Schlafraum III OG



Treppenhaus OG

Großes Dachstudio mit Bad

Grundriss EG - nicht maßstabsgetreu



Grundriss 1 OG - nicht maßstabsgetreu

Dachboden - nicht maßstabsgetreu

Grundriss Erdgeschoss neu - 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.