

Exposé

Unna: Exkl. Architektenhaus mit
Einliegerwohnung auf 1173 m²
Grundstück mit Garagen, Sauna und
Pool!



Eingangsbereich mit Garagen



Eckdaten

Baujahr:	1968
Bauart:	Massivbau
Unterkellerung:	voll unterkellert
Erschließung:	voll erschlossen
Marktsegment:	Bestandsimmobilie
Verwendungszweck:	Wohnen
Zustand:	sanierungsbedürftig
letzte Modernisierung:	2011
Wohnfläche:	ca. 213 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 1.173 m ²
Geschosse:	1
Zimmer:	7
Schlafzimmer:	4
Badezimmer:	2

Eckdaten

Möblierung:	Einbauküche
Garten:	Objekt mit Garten
Fenstertyp:	verschiedene Fenstertypen
Dachform:	Satteldach
Dachdeckung:	Dachpfannen/-ziegel
Energieausweis:	verbrauchsorientiert
Ausstellungsdatum:	04.03.2016
Baujahr lt. Energieausweis:	1968
Endenergieverbrauch:	195,80 kWh/(m ² ·a) Warmwasser enthalten
Energieeffizienzklasse:	F
Heizung:	Zentralheizung
Hauptenergieträger:	Gas
Fußbodenbelag:	PVC/Linoleum, Teppich, Fliesen
Kaufpreis:	645.000,00 EUR
Käuferprovision:	2,38 % inkl. ges. MwSt.

Terrassenansicht



Ausstattung

Allgemeines:

- ca. 1968 in Massivbauweise erbaut
- Grundstück 1173 m²
- Wohnfläche im Erdgeschoss ca. 155 m² auf einer Ebene
- ca. 58 m² im Obergeschoss, erweiterbar auf ca. 90 m²
- voll unterkellert
- drei Terrassen
- zwei Garagen
- überdachtes Außenschwimmbad
- Sauna
- Satteldach mit engobierten Dachziegeln, nicht isoliert
- gehobene Wohnlage in Unna (Innenstadt)

Erdgeschoss:

- 155 m² Wohnfläche auf einer Ebene
- ca. 63 m² großer Wohn-/Essbereich mit Büro, drei Schlafräume, Hauswirtschaftsraum, Küche, Diele, Bad mit elektrischer Fußbodenheizung, WC, Bidet, Dusche und Badewanne, Einbauschränken und Wäscheschacht

Ausstattung

- Gäste-WC
 - offener Innenkamin
 - große Fensterfronten
 - drei Terrassen
- Obergeschoss:
- Einliegerwohnung ca. 58 m² mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, zwei Abstellräumen und Bad (Badewanne und WC)
 - Heizung im Obergeschoss separat im Bad
 - zusätzlich ca. 40 m² Dachboden mit zwei Kunststofffenstern, ausbaubar als Wohnfläche
- Keller:
- Vollkeller
 - Partykeller mit elektrischer Fußbodenheizung und Wasseranschluss für einen Barbereich
 - Sauna mit Dusche und Toilette
 - beheizter, weiterer Kellerraum als Gästezimmer ausgebaut
 - Kellerausgang in den Garten
 - Kabelanschluss, 1000 Mbit/s Internet-Bandbreite möglich
- Garten:
- schön gestalteter, weitläufiger Garten mit gewachsenem Baumbestand, Teichanlage und Bachlauf
 - Nutzgartenfläche ca. 100 m²
 - drei Terrassen, eine davon teilüberdacht mit Aussenkamin, eine voll überdacht, die dritte kleine, nicht überdachte Terrasse liegt direkt am Teich und bieten alle viel Privatsphäre.
- Garagen:
- erste Garage ca. 34 m² mit Montagegrube, beheizbar und überdachtem Zugang zum Haus
 - zweite Garage ca. 15 m²
- Fenster:
- Fenster des Hauses aus Fichtenholz mit Isolierverglasung, im Erdgeschoss wurden bei einigen Fenstern die Glasfronten erneuert
 - zwei Fenster im Erdgeschoss und zwei weitere im Dachboden aus Kunststoff
 - Kunststofffenster mit Schallschutzverglasung im Schlafzimmer
 - alle Terrassentüren und Fenster im Erdgeschoss mit elektrischem Rollantrieb
- Bäder:
- Großes Badezimmer (WC, Bidet, Dusche und Badewanne, Einbauschränke und Wäscheschacht) mit elektrischer Fußbodenheizung im Erdgeschoss
 - Gäste-WC im Erdgeschoss
 - Vollbad mit Badewanne und WC im Obergeschoss
 - Dusche und Toilette im Kellergeschoss
- Schwimmbad:
- Außenschwimmbad (4 m x 8 m x 1,5 m) mit Gegenstromanlage, Kieselgurfilter und Wärmetauscher
 - beheizbar über Gasheizung
 - Überdachung (6,5 m x 11 m) aus Doppelstegplatten in Alu-Profilen
 - die Pumpen des Schwimmbades befinden sich im Keller des Hauses
- Heizung:
- Heizung im Erdgeschoss: Viessmann "Litola" Gasheizung mit Edelstahl-Warmwasserspeicher aus 1997
 - Heizung im Obergeschoss: Vaillant Combi-Heiztherme aus 2011
- Die Wohnung im Obergeschoss ist vermietet wird zum 30.06.2023 freigezogen.

Rückansicht



Objektbeschreibung

Das exklusive Architektenhaus wurde 1968 in Massivbauweise errichtet und befindet sich in einer ruhigen, gehobenen Wohnlage in Unna. Diese schöne Immobilie überzeugt durch eine besondere Ausstattung und bietet durch ihre Architektur und veränderbaren Grundrisse viele Möglichkeiten die Gestaltung Ihrer eigenen Traumimmobilie zu verwirklichen. Zwei abgeschlossene Wohneinheiten (ca. 155 m² im Erdgeschoss und ca. 58 m² im Obergeschoss) erlauben die Nutzung als Mehrgenerationenhaus oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Der Gartenbereich Ihres neuen Zuhauses ist nicht einsehbar und bietet Ihnen eine unvergleichbare Privatsphäre.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Betreten Sie die ca. 155 m² große Hauptwohnung im Erdgeschoss über eine einladende, großzügige Diele mit Einbauschränken als zusätzliche Staufläche und vorgelagertem Windfang. Hier können Sie Ihre Gäste Willkommen heißen. Es erschließt sich ein ca. 63 m² großer Wohn-/Essbereich mit Zugängen zu Ihren Terrassen und dem weitläufig gestalteten Garten. Das Wohnzimmer bietet durch seine großen Fensterfronten und einem offenen, wintergartenähnlichen Bereich einen tollen Ausblick in den Garten. Ein Kamin lädt ein, nach Feierabend zu verweilen. Alle Fenster und Terrassentüren im Erdgeschoss haben elektrische Rollläden.

Drei helle Schlafzimmer, eines davon mit eigenem Zugang zur Hauptterrasse, sowie ein Bad mit Dusche, Badewanne, WC, Bidet, elektrischer Fußbodenheizung, Einbauschränken und Wäscheschacht in den Keller, schließen sich an.

Zusätzlich verfügt die Immobilie im Erdgeschoss hinter der Küche über einen Hauswirtschaftsraum, welcher auch als weiterer Schlafraum oder Gästezimmer genutzt werden könnte, sowie über ein Gäste-WC.

Eine Küche mit Einbauschränken rundet unser Raumangebot im Erdgeschoss ab. Durch veränderbare, sehr flexible Grundrisse können Sie die Räume erweitern, z.B. die Küche und den Hauswirtschaftsraum zusammenführen, oder gar eine offene Küche gestalten.

Sowohl vom Wohnbereich als auch vom Hauswirtschaftsraum aus gelangen Sie über die überdachte Zwischenterrasse zu Ihrer Garage und Ihrem beheizten Außenpool. Die größere der Garagen verfügt über eine Montagegrube, hat eine Fläche von ca. 34 m² und kann beheizt werden. In der ca. 15 m² großen, zweiten Garage können Sie ein weiteres Fahrzeug unterbringen. Eine Wallbox für Ihr E-Auto kann durch die Nähe zum Hausanschlussraum problemlos installiert werden.

Das beheizte Außenschwimmbad, dessen Pumpen im Keller des Hauses untergebracht sind, hat eine Überdachung aus Doppelstegplatten in Alu-Profilen, einen Wärmetauscher und eine Gegenstromanlage.

Im Obergeschoss der Immobilie befindet sich eine ca. 58 m² große Einliegerwohnung, die in Kürze freigezogen wird. Die Wohnung hat eine eigene, in 2011 installierte Heizungsanlage im Bad. Hier gibt es ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine Küche und ein Badezimmer mit Badewanne und WC. Der Korridor ist ebenfalls sehr geräumig und hat zusätzlich zwei Abstellkammern. Durch den Ausbau des Obergeschosses lässt sich eine Wohnfläche von ca. 90 m² erzielen.

Die Immobilie ist voll unterkellert! Die Kellerräume bieten viel Platz und sind teilweise beheizt. Der große Partykeller hat eine Fußbodenheizung und kann durch einen im großen Vorraum vorbereiteten Wasseranschluss zu einer Bar umgestaltet werden. Der Keller verfügt über eine Sauna mit Dusche und WC. Durch die großen Flächen und die Vielzahl an Kellerräumen gibt es diverse Nutzungsmöglichkeiten für Ihre Freizeitgestaltung, wie z.B. die Einrichtung einer Werkstatt, Gästezimmer, Hobby-, Spiel-/Partykeller, Fitnessraum, etc.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns und überzeugen sich selbst von dieser exklusiven Immobilie mit dem Charme der 60er Jahre, sehr großzügiger Raumaufteilung, guter, gehobener Lage und außergewöhnlich großer Wohnfläche!

Terrassenansicht



Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, gehobener Wohnlage in Unna. Die Innenstadtnähe macht die Lage des Objektes besonders attraktiv.

Die Nähe zur B1 ist in diesem Haus wegen der zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen nicht spürbar. Die Tankstelle an der alten B1 ist durch modernste Tankanlagentechnik weder als Geruchsbelästigung noch als Lärmbelästigung zu verzeichnen. Moderne Zapfsäulen verfügen auch über eine Gasrückführung um gesundheits- und umweltschädliche Gase zurückzuführen.

Verkehrsgünstig gelegen zwischen mehreren Bus- und Bahnlinien erreichen Sie schnell und einfach die nähere Umgebung und das Umland.

Schulen, Kindergärten, Gymnasien sowie Restaurants, Cafés, Bäckereien, Ärzte und ein Einkaufszentrum sind fußläufig erreichbar, sowie alle weiteren Einrichtungen für den täglichen Bedarf.



Schwimmbad



Durchgang zum Pool/Garagen



Eingangsbereich/ Flur



Eingangsbereich/ Diele



Lichtdurchflutetes Wohnzimmer



Büroecke i. Wohnzimmer



Großer Wohnbereich



Offener Kamin



Esszimmer



Küche



Büro-/Kinderzimmer



Schlafzimmer + Zugang Terrasse



Schlafzimmer III



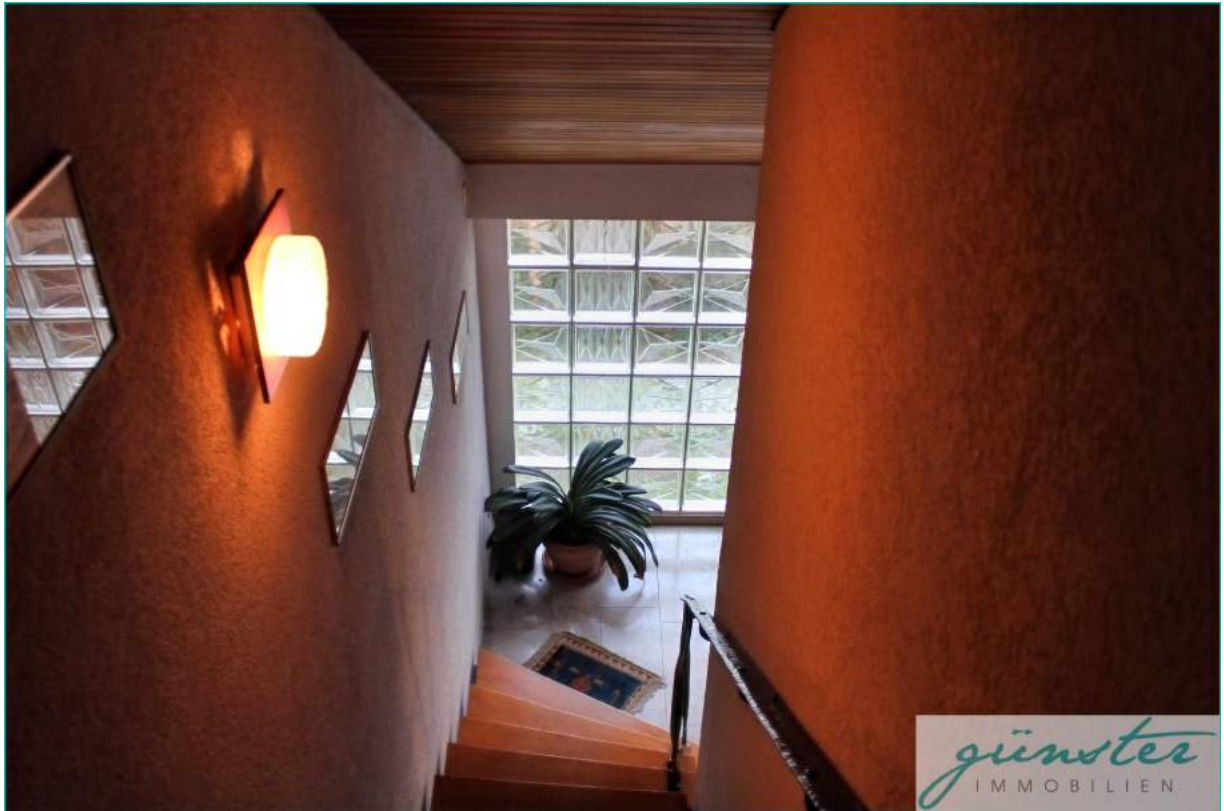
Bad im Erdgeschoss



Bad im Erdgeschoss



Gäste-WC



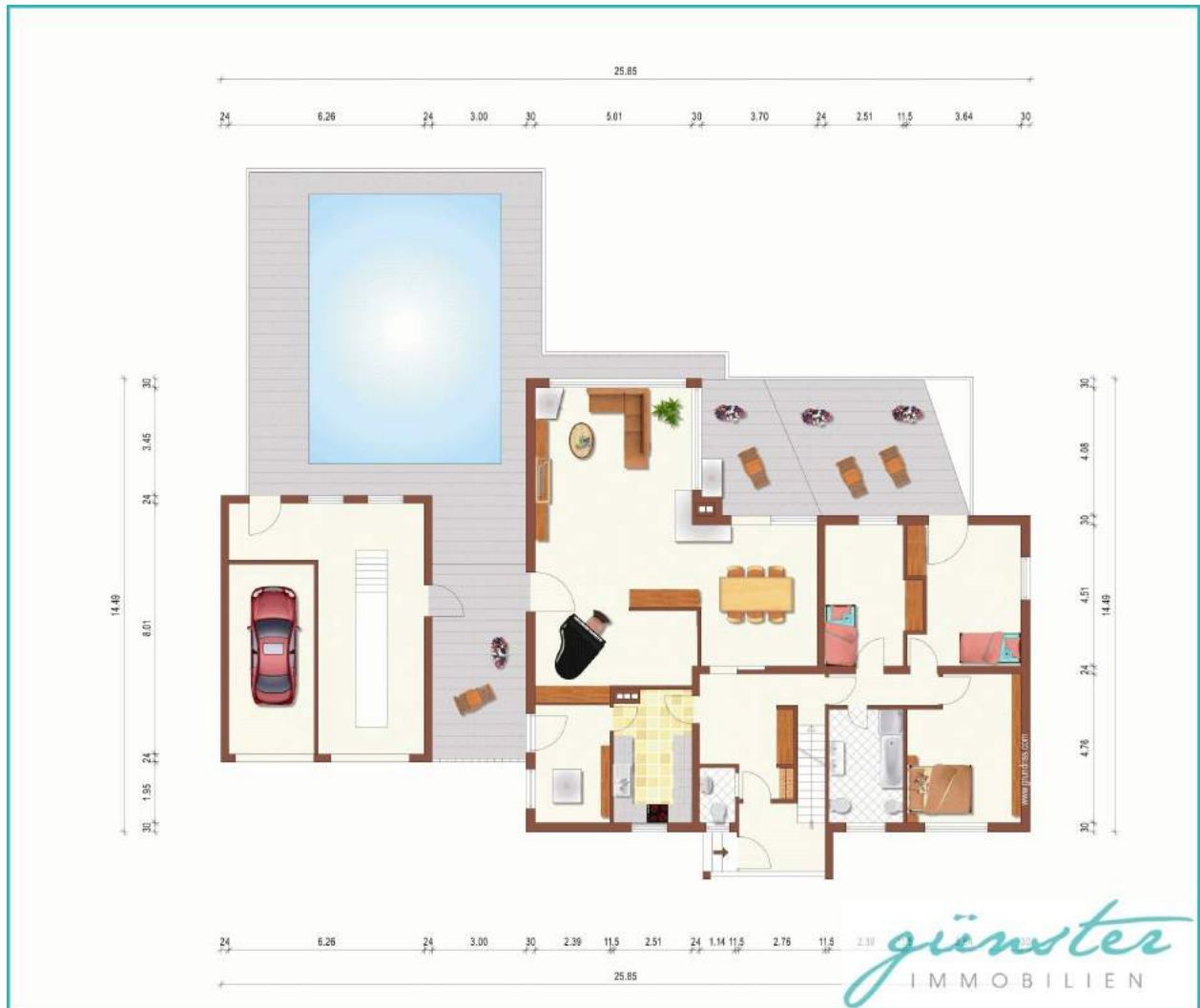
Treppenaufgang Dachgeschoss



Keller mit Einbauschränken



Sauna im Keller



Grundriss - Erdgeschoss - nicht maßstabsgetreu



Grundriss - Dachgeschoss - 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 Entgeltminderung 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.