

## Exposé

Unna-Königborn: 94m<sup>2</sup> große  
Maisonettewohnung mit drei  
Schlafräumen, Balkon und Stellplatz!



## Rückansicht



## Eckdaten

Baujahr:	ca. 1982
Bauart:	Massivbau
Verwendungszweck:	Wohnen
Derzeitige Nutzung:	eigengenutzt
Wohnfläche:	ca. 94 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	1
Fenstertyp:	Holz/Isolierglas
Energieausweis:	verbrauchsorientiert
Ausstellungsdatum:	19.11.2018
Baujahr lt. Energieausweis:	1981

# Eckdaten

Endenergieverbrauch:	74 kWh/(m <sup>2</sup> -a)
Energieeffizienzklasse:	B
Hauptenergieträger:	Fernwärme
Fußbodenbelag:	Fliesen, Parkett
<b>Kaufpreis:</b>	<b>189.000,00 EUR</b>
<b>Erbbauzins:</b>	<b>983,44 EUR/Jahr</b>
Käuferprovision:	2,99 % inkl. ges. MwSt.

## Hauseingang



## Ausstattung

- Baujahr ca. 1982 auf Erbpachtgrundstück
- Maisonettewohnung
- Wohnfläche ca. 94m<sup>2</sup>
- 4 Zimmer
- Einbauküche aus 2022 im Preis enthalten
- großer Wohn-/Essbereich
- modern gefliestes Gäste-WC und Bad aus 2020
- bodentiefe Dusche
- großer Balkon
- Fliegengitter an allen Fenstern
- Rollläden an allen Fenstern
- neue Wohnungs-Eingangstür von 2022
- in 2022 im unteren Bereich sind die Böden in der Küche, im Gäste-WC und im Flur mit Fliesen ausgestattet worden
- im Wohnzimmer Parkettfußboden
- im oberen Bereich mit Laminat und Fliesen aus 2020
- Abstellraum
- PKW-Einstellplatz
- zwei eigene Große hintereinander liegende Kellerräume mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner, abschließbar

## Eingangsbereich



# Objektbeschreibung

Gerne stellen wir Ihnen unser neues Objekt in beliebter, zentraler Wohnlage mit Mehrfamilienhausbebauung in Unna-Königsborn vor.

Die Immobilie befindet sich in einem reinen Wohngebiet und liegt in einer Tempo 30 Zone.

Die attraktive und gepflegte Maisonette-Eigentumswohnung bietet mit einer Wohnfläche von ca. 94 m<sup>2</sup> genügend Raum um sich persönlich zu entfalten.

Ihr neues Zuhause befindet sich in einem sehr gepflegtem 5-Familienhaus, welches 1982 in massiver Bauweise auf einem Erbpachtgrundstück erbaut wurde.

Die Immobilie ist sehr außergewöhnlich und bietet viel Privatsphäre, so zu sagen ein Haus im Haus, da Sie die Wohnung über einen Laubengang erreichen.

Die neue, moderne Eingangstür ist im Jahr 2022 ausgetauscht worden.

Die untere Ebene betreten Sie über eine geräumige Diele.

Von dort aus gelangen Sie in den hellen, großen Wohn-/Essbereich der mit Parkett ausgelegt ist und zu dem angeschlossenen großen Balkon, welcher viel Platz für Ihre Balkonmöbel und Ihre Pflanzen bietet!

Der weite Blick über Königsborn ist ein Highlight zu jeder Jahreszeit! Auf dieser Ebene befindet sich ebenfalls die helle, moderne Einbauküche die in 2022 erneuert wurde und mit Fliesen ausgestattet ist. Die Einbauküche ist im Preis enthalten. Die Fliesen im Küchenbereich und im Flur wurden komplett erneuert.

Das moderne in 2020 geflieste Gäste-WC und eine Abstellkammer komplettiert die wohl durchdachte Aufteilung der unteren Ebene und macht diese Wohnung zu Ihrer Traumimmobilie!

Über eine schöne Holztreppe mit Metallgeländer gelangen Sie zur oberen Etage der Wohnung mit drei Schlafräumen und einem in 2020 neu gefliesten Tageslichtbad, welches mit einer ebenerdigen Dusche ausgestattet ist. Alle Fenster sind mit elektrischen Rollläden versehen und es wurden zusätzlich Fliegengitter angefertigt.

Zur Wohnung gehören zwei hintereinander liegende Kellerräume mit viel Stauraum. Hier können Sie Ihre Waschmaschine und Ihren Trockner aufstellen. Ein Einstellplatz für Ihren PKW, gehört ebenso zu Ihrer neuen Wohnung. In den Nebenkosten ist die Fernwärme, Verwaltungskosten, Rücklagen und die Erbpacht enthalten.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem schönen Objekt und vereinbaren einen Besichtigungstermin mit uns.

## Straßenansicht



## Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Unna- Königsborn.

Schulen, Kindergärten, Sporthallen, die Eissporthalle und ein Tennisclub sind fußläufig erreichbar.

Die Nähe zum Kurpark mit einem großen neuen Spielplatz (max. 15 Min. Fußweg) sowie die schnelle Erreichbarkeit der nahen Erholungsgebiete wie der Uelzener Heide und Mühlhauser Mark und die gut ausgebauten Fahrradwege am alten Bahndamm entlang machen die Lage des Objektes besonders attraktiv.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind nur ca. 10 Minuten entfernt.

In dem Wohngebiet befindet sich ein Lebensmittelladen mit Bäcker, Apotheke, Imbiss und ein Geldautomat der Sparkasse, so dass Sie innerhalb von wenigen Minuten zu Fuß die wichtigsten Versorgungsmöglichkeiten erreichen können.

In 3 Minuten zu Fuß erreichbar sind außerdem: Ärzte, Zahnärzte, Friseur, Fußpflege und eine Bushaltestelle mit Stadtbusanschluss an die Innenstadt.

Eine Praxis für Physiotherapie ist in Planung.

Die Innenstadt der Kreisstadt Unna ist ca. 10 Minuten entfernt. Gute Anbindung an die Autobahnen A1, A2, A45 sowie die Bundesstraßen B1 und B233. Zur S-Bahn zur Dortmunder Innenstadt und zum Bahnhof in Unna ist es ebenfalls nicht weit.



Laubengang



Wohnungstür



Eingangsbereich



Balkon



Wohn-/Essbereich



Einbauküche



Einbauküche



Badezimmer



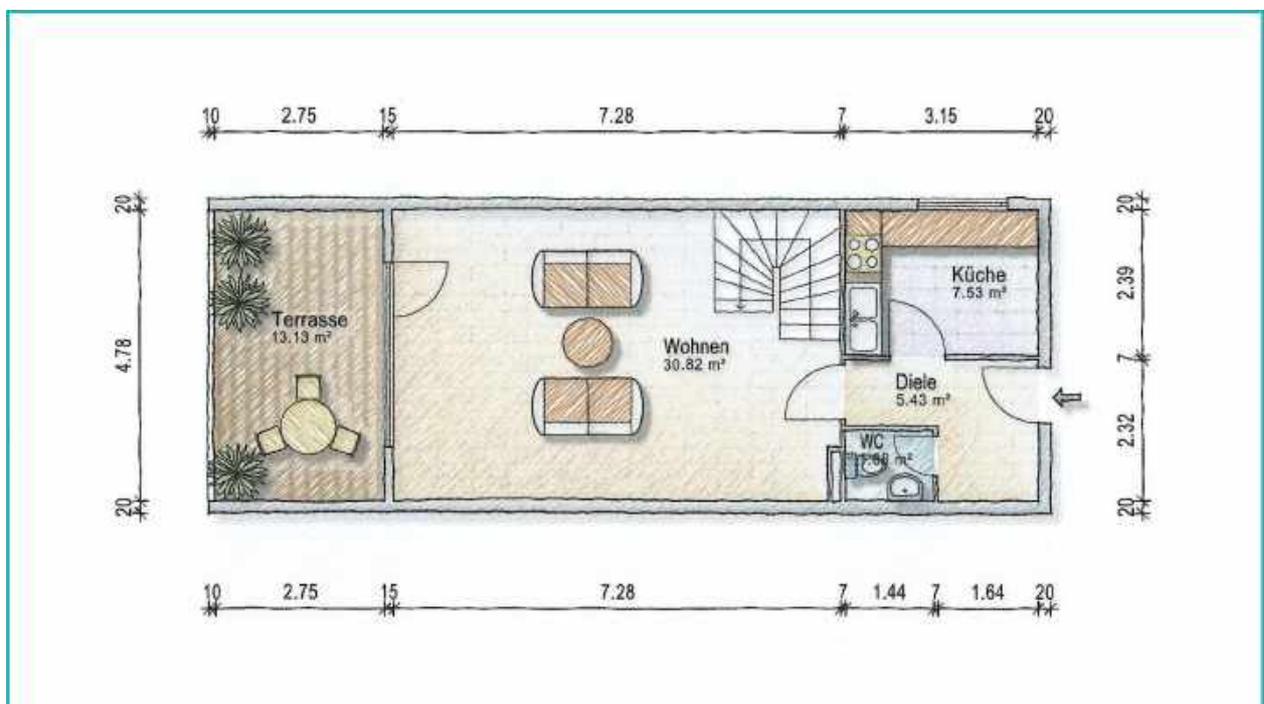
Schlafzimmer



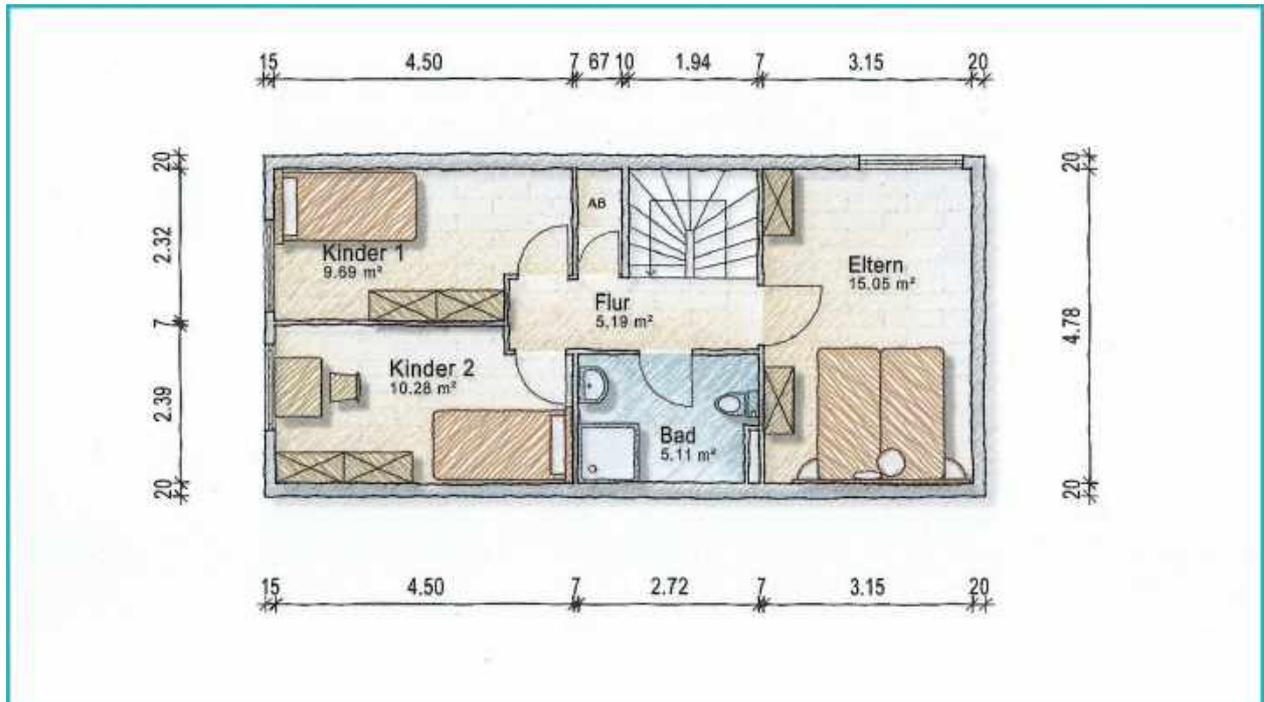
Kinderzimmer



Gäste-WC



Grundriss, untere Etage - nicht maßstabsgetreu



Grundriss, obere Etage - nicht maßstabsgetreu



### 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.