

## Exposé

Unna-Königsborn: Zentral gelegene ca.  
62m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung mit  
Loggia!



## Wohnzimmer



## Eckdaten

Baujahr:	ca. 1972
Bauart:	Massivbau
Verwendungszweck:	Wohnen
Zustand:	renovierungsbedürftig
Derzeitige Nutzung:	frei
Wohnfläche:	ca. 62 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	1
Möblierung:	keine
Garten:	Objekt ohne Garten
Energieausweis:	verbrauchsorientiert
Ausstellungsdatum:	27.04.2018
Baujahr lt. Energieausweis:	1972

## Eckdaten

Endenergieverbrauch:	75 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) Warmwasser enthalten
Energieeffizienzklasse:	C
Heizung:	Etagenheizung
Hauptenergieträger:	Fernwärme
<b>Kaufpreis:</b>	<b>109.000,00 EUR</b>
<b>Hausgeld:</b>	<b>180,00 EUR/Monat</b>
Käuferprovision:	2,99 % inkl. ges. MwSt.

## Wohnzimmer



## Ausstattung

- beliebte Lage in Unna-Königsborn
- Gesamtwohnfläche von ca. 62 m<sup>2</sup>
- drittes Obergeschoss
- zwei Zimmer
- Loggia
- innenliegendes Bad mit Badewanne
- Abstellraum
- eigener, abschließbarer Kellerraum
- Gemeinschaftswaschkeller mit Waschmaschine zur gemeinsamen Nutzung
- kein Renovierungsstau im Haus
- genügend Rücklagen vorhanden
- ein der Wohnung zugewiesener Stellplatz vor dem Haus

Hausgeld in Höhe von 180,-€ im Monat beinhaltet:

- Kabelgebühren, Kaltwasser, Allgmeinestrom, Müllabfuhr, Straßenreinigung, Gartenpflege, Gebäudereinigung, Winterdienst, Niederschlagswasser, Schmutzwasser, Versicherung, Instandhaltungsrücklage

## Balkon



# Objektbeschreibung

Diese helle Eigentumswohnung, mit einer Wohnfläche von ca. 62 m<sup>2</sup>, liegt sehr zentral in einem beliebten Wohngebiet in Unna-Königsborn, unweit des Königsborner Bahnhofes und des Kurparks.

Das Objekt liegt im 3. Stock eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten, welches in 1972 in Massivbauweise erbaut wurde. Die Wohnung ist besonders geeignet für Ehepaare ohne Kinder oder als Single-Wohnung.

Das Gebäude gehört zu einem Komplex aus 4 Wohnhäusern mit insgesamt 36 Wohneinheiten. Die Gebäude wurden in den vergangenen Jahren ständig renoviert und haben keinen Instandhaltungsrückstand.

So wurde zum Beispiel in den Jahren 2016/2017 das Dach saniert und die Fassade erhielt einen Neuanstrich.

Sie betreten unser neues Objekt über eine helle Diele mit einem kleinen Abstellraum.

Der Diele schließen sich ein großes helles Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie die Küche und das Bad an.

Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und müsste saniert werden.

Das Wohnzimmer ist hell und freundlich und hat Zugang zu einer kleinen Loggia.

Schon beim Betreten des Treppenhauses werden Sie bemerken, dass es sich hier um eine sehr ordentliche Hausgemeinschaft handelt. Die Nachbarschaft in diesem Objekt ist unkompliziert und freundlich.

Die zentrale Lage des Gebäudes lässt Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen fußläufig erreichen. Eine gute Anbindung an die S-Bahn macht Sie unabhängig.

Zu Ihrer Wohnung gehört ein Gemeinschaftswaschkeller und ein eigener, separat abschließbarer Kellerraum.

Gerne überzeugen wir Sie von Ihrem neuen zu Hause bei einer Besichtigung. Bitte vereinbaren Sie dazu einfach einen Termin mit uns, wir freuen uns auf Sie!

## Küche



## 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 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.

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.



Badezimmer



Schlafzimmer

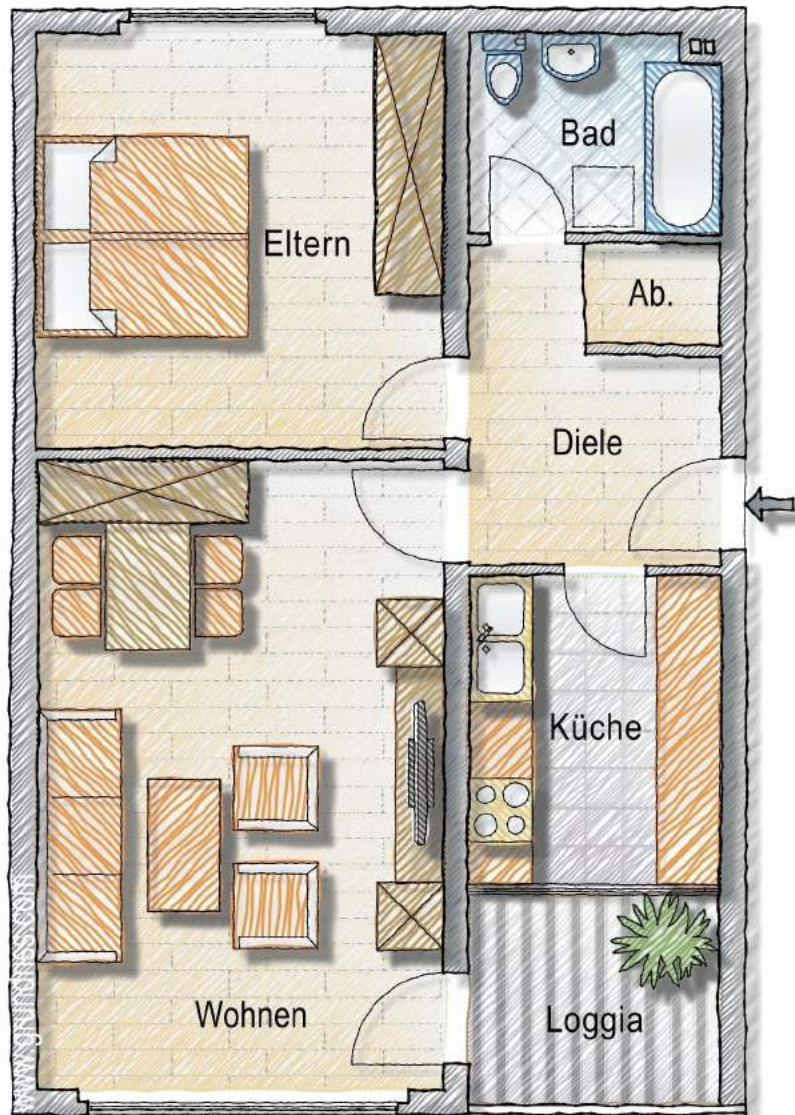




Hausflur



Treppenhaus



## 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.