

Exposé

Kamen: Schöne, ausbaufähige
Doppelhaushälfte auf 608 m² Grundstück
mit Doppelcarport und Garage!



Frontansicht



Eckdaten

Baujahr:	ca. 1935
Bauart:	Massivbau
Unterkellerung:	teilweise unterkellert
Erschließung:	voll erschlossen
Verwendungszweck:	Wohnen
Zustand:	gepflegt
Derzeitige Nutzung:	eigengenutzt
Verfügbar ab:	01.03.2024
letzte Modernisierung:	2021
Wohnfläche:	ca. 90 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 608 m ²
Geschosse:	1

Eckdaten

Zimmer:	3
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1
Möbliering:	Einbauküche möglich
Garten:	Objekt mit Garten
Fenstertyp:	Kunststoff/Isolierglas
Dachform:	Satteldach
Dachdeckung:	Dachpfannen/-ziegel
Energieausweis:	verbrauchsorientiert
Ausstellungsdatum:	10.11.2023
Baujahr lt. Energieausweis:	1935
Endenergieverbrauch:	233 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse:	G
Heizung:	Zentralheizung
Hauptenergieträger:	Gas
Fußbodenbelag:	Fliesen, Laminat
Kaufpreis:	229.000,00 EUR
Käuferprovision:	2,99 % inkl. ges. MwSt.

Frontansicht



Ausstattung

Unser Objekt bietet Ihnen:

- Baujahr ca. 1935
- Massivbauweise
- Grundstück ca. 608 m²
- Wohnfläche insgesamt ca. 90 m²
- Siedlung in einer Anliegerstraße (Tempo 30 Zone)
- schöner Garten mit gewachsenem Baumbestand
- ruhige Lage
- Garage direkt angrenzend
- Doppelcarport
- doppelt verglaste Isolierkunststoff-Fenster aus den 1990er Jahren mit Rollläden
- Haustür aus 1990
- ausgebauter und gedämmter Dachboden als zusätzliche Nutzfläche
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Keller mit Treppenaufgang zum Garagenvorplatz

Doppelcarport



Objektbeschreibung

Unser neues Objekt befindet sich in einer ruhigen Sackgasse (Tempo 30 Zone) in einem reinen Wohngebiet in Kamen. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Apotheken sowie Kindergärten und Schulen sind fußläufig erreichbar.

Ihr neues Zuhause wurde ca. 1935 in Massivbauweise erbaut und befindet sich auf einem ca. 608 m² großen Kaufgrundstück. Eine Garage und ein großes Doppel-Carport machen diese Immobilie für Käufer sehr attraktiv. Die Wohnfläche des Hauses kann bei Bedarf durch Anbauten erweitert werden.

Das komplette Haus wurde in 2008 kernsaniert, Die Elektrik ist zu diesem Zeitpunkt ebenfalls erneuert worden.

Die Bodenbeläge im Erdgeschoss und im Obergeschoss sind aus Fliesen und hochwertigem Laminat. Die Fenster des Hauses sind doppelt verglaste Kunststoff-Fenster und wurden 1990 erneuert. Die Haustür stammt ebenfalls aus den 90er Jahren. Alle Fenster sind mit Rolläden ausgestattet.

Willkommen in Ihrem neuen zu Hause!

Über die kleine gemütliche Diele gelangen Sie in das schöne, helle Wohn-/Esszimmer. Die Einbauküche im Erdgeschoss ist modern und mit hochwertigen Küchengeräten ausgestattet und kann bei Gefallen übernommen werden. Von hier aus haben Sie einen direktem Zugang zur überdachten Terrasse und zu Ihrem Garten.

Über eine solide, gepflegte Holzterrappe gelangen Sie in das Obergeschoss des Hauses mit zwei Schlafräumen und dem voll ausgestatteten Tageslichtbad. Alle Räume im Obergeschoss sind hell und modern gestaltet. Im Zuge der Kernsaniierung in 2008 wurde das das Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche komplett saniert.

Das Raumangebot der Immobilie ist für eine kleine Familie oder ein alleinstehendes Paar besonders geeignet. Ihr zukünftiges Zuhause bietet noch eine kleine Nutzfläche im ausgebauten und gedämmten Dachgeschoss.

Es besteht die Möglichkeit die Doppelhaushälfte durch einen Anbau zu erweitern.

Im pflegeleicht angelegten Garten, der direkt an einen Spazierweg bzw. Radfahrweg angrenzt, können Sie sich auf Ihrer überdachten Terrasse nach Feierabend gut entspannen. Die große Rasenfläche wurde teilweise als Wildblumenwiese angelegt und erfreut das Auge den ganzen Sommer lang. Ein Geräteschuppen mit Standard-Carport rundet unser Angebot ab. Ihren eigenen Gestaltungswünschen sind im Garten keine Grenzen gesetzt.

Unser Objekt ist teilunterkellert. Im Keller, befinden sich ein großer Kellerraum mit Gastherme aus 2021. Diese Therme gewährleistet auch die Warmwasserversorgung im Haus. Von diesem Keller gelangen Sie auf den Garagenvorplatz.

Eine Garage und ein großer Doppelcarpot komplettiert unser Angebot und bietet Platz zur Unterbringung Ihres Autos und weiterer Fahrzeuge, wie z.B. eines Wohnmobils.

Bitte überzeugen Sie sich von dieser schönen Immobilie während eines Besichtigungstermins. Rufen Sie uns gerne an!

Überdachte Terrasse



Lage

Die Doppelhaushälfte liegt in einer ruhigen Wohngegend in Kamen und befindet sich 5 Minuten fußläufig zur Kamener Innenstadt.

Schulen (Grund-/ und weiterführende Schulen) und Kindergärten sind schnell erreichbar, ebenso befinden sich Lebensmittelgeschäfte, Apotheken, Ärzte und Bäcker in unmittelbarer Nähe zum Objekt.

Kamen liegt am Südrand der Westfälischen Bucht und unmittelbar nördlich des ersten Höhenrückens der mitteleuropäischen Hügellzone, des Haarstrangs, und nahe der Hellweg-Zone, die durch die Kreisstadt und südliche Nachbarstadt Unna zentriert ist.

Kamen wird von dem Flüsschen Seseke von Osten nach Westen durchströmt, nimmt auf seinem äußersten nordwestlichen Stadtgebiet die Körne, die aus dem Dortmunder Osten kommt, auf und klärt im nordwestlichen Stadtgebiet beide Flüsschen, die ein Jahrhundert lang eine Abwasserfunktion hatten, jedoch nun renaturiert sind. Die Seseke mündet in der Lünen Innenstadt in die Lippe.

Kamen liegt in der Südwestecke des Kamener Kreuzes, einem der wichtigsten Straßenverbindungspunkte Deutschlands. Das Stadtgebiet wird in Ost-West-Richtung durch die Eisenbahn-Magistrale Dortmund-Hamm gegliedert, was bis zur Schaffung der bahn-überbrückenden Hochstraße (B 233) anfangs der 1970er Jahre wegen des schienengleichen Bahnübergangs ein gewaltiges Verkehrsproblem für den innerstädtischen und regionalen Nord-Süd-Verkehr nach sich zog.

Sowohl die Verkehrsanbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, als auch die Erreichbarkeit der Autobahnen A1 oder die A2 sind ideal.



Garten



Garten



Blumenwiese im Sommer



Flur



Flur



Treppenaufgang



Wohn-/Esszimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Esszimmer



Einbauküche



Essplatz Küche



Flur OG



Schlafzimmer



Kinderzimmer



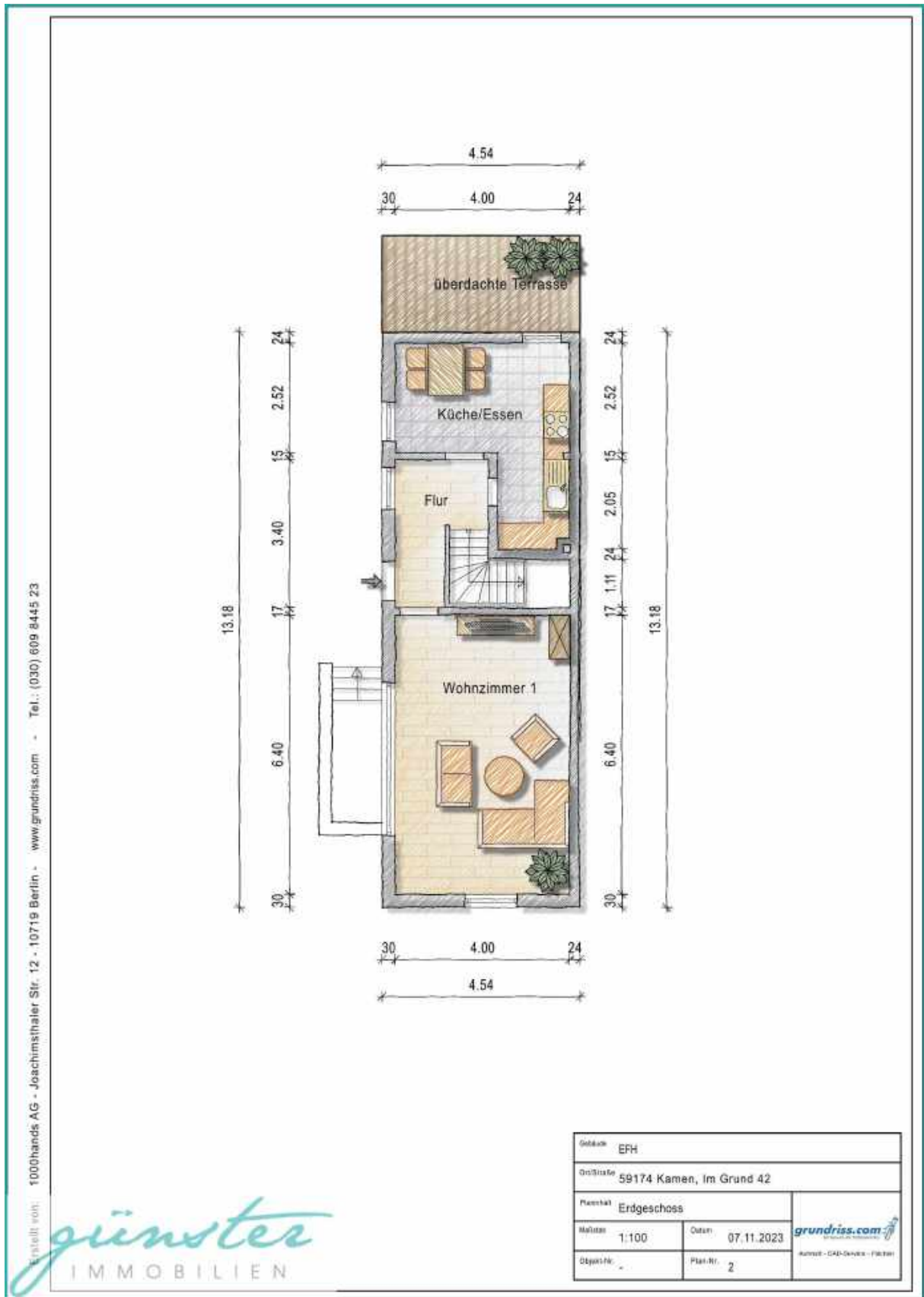
Badezimmer



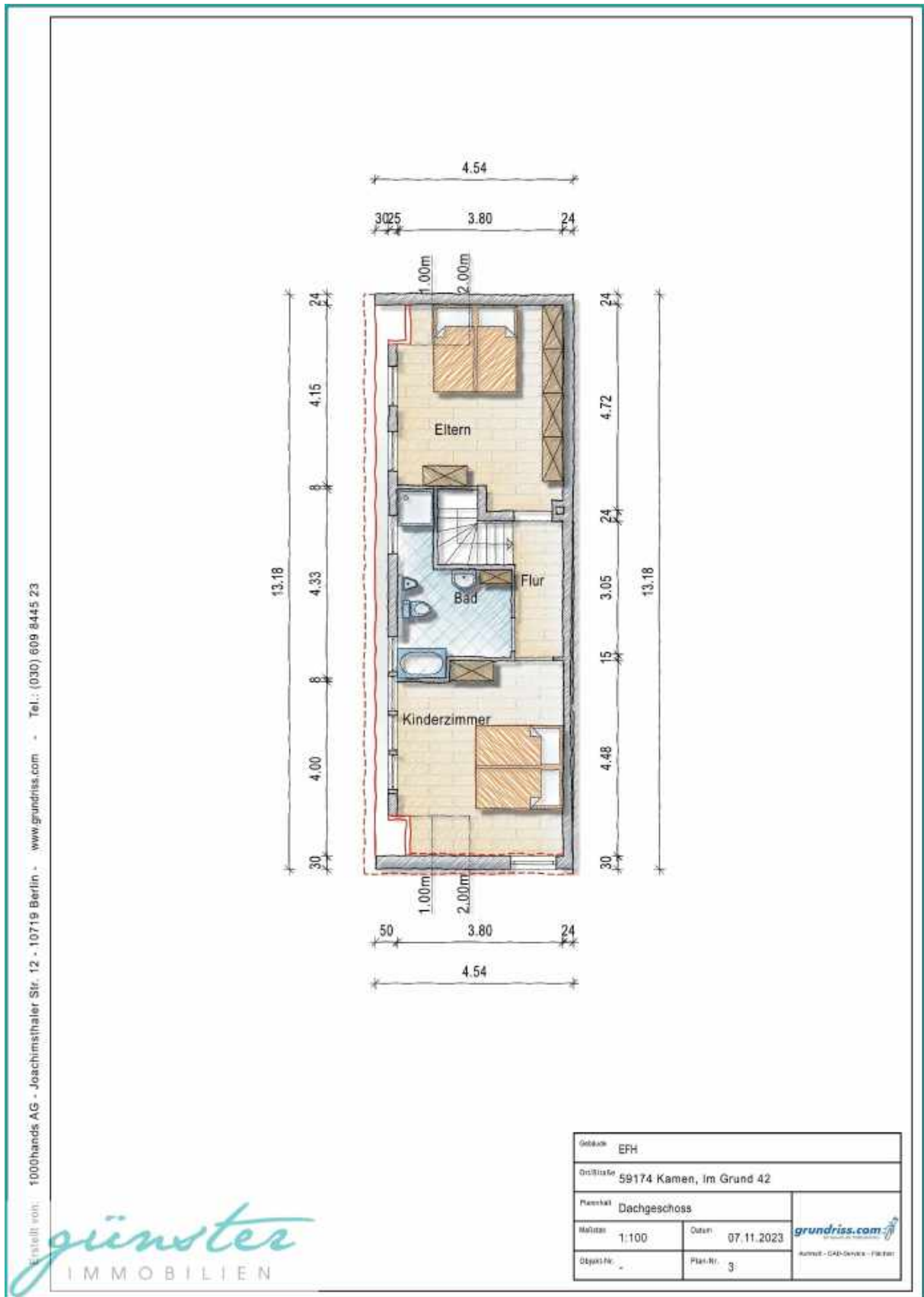
Dusche



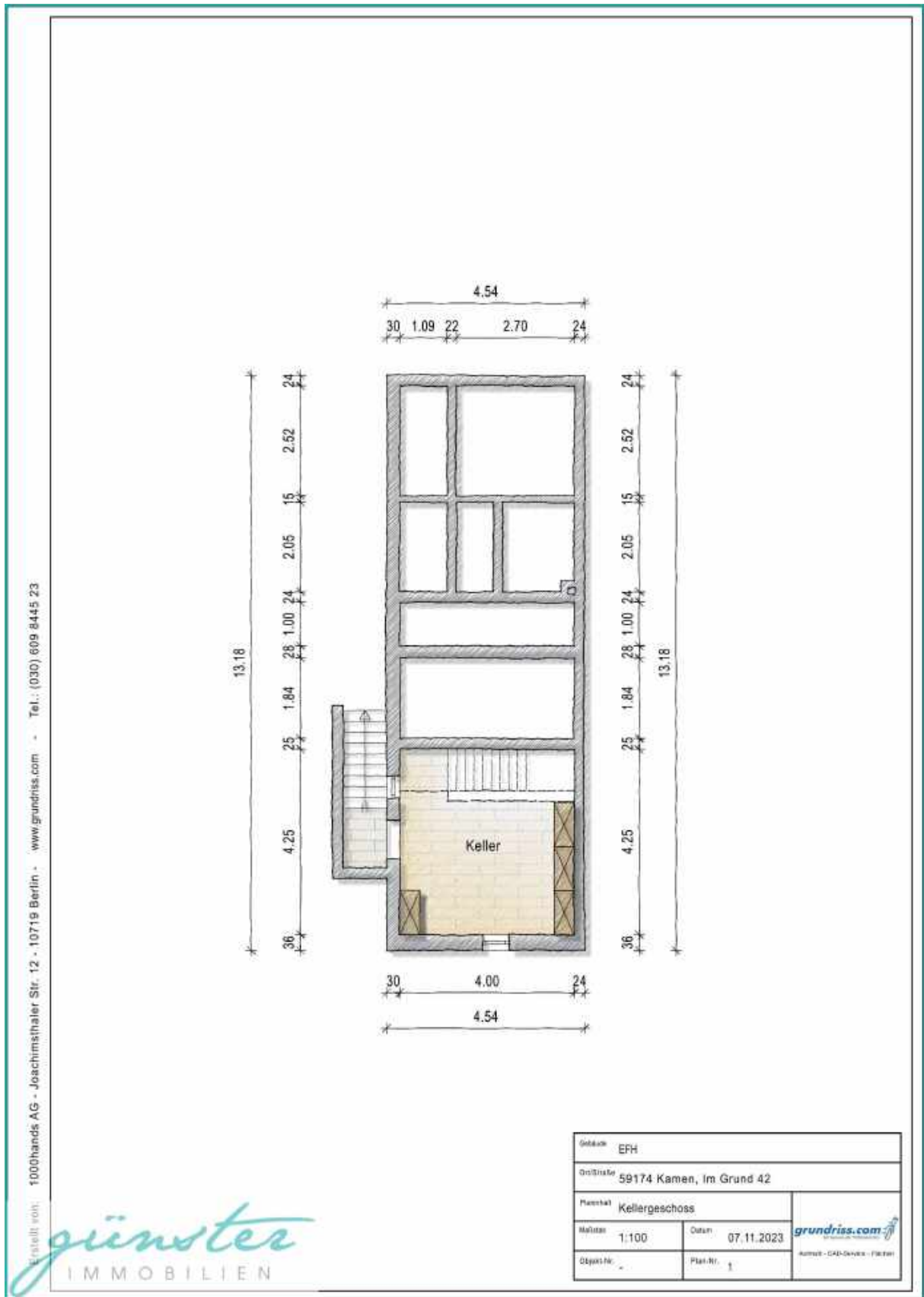
Dachboden



Grundriss Erdgeschoss - nicht maßstabsgetreu



Grundriss Dachgeschoss - nicht maßstabsgetreu



Grundriss Keller - 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.