

Exposé

Werne: Ein-/Zweifamilienhaus auf 630 m²
Grundstück mit ca. 151m² Wohnfläche
und Garage



Frontansicht mit Garage



Eckdaten

Baujahr:	ca. 1954
Bauart:	Massivbau
Unterkellerung:	voll unterkellert
Erschließung:	voll erschlossen
Verwendungszweck:	Wohnen
Zustand:	renovierungsbedürftig
Derzeitige Nutzung:	eigengenutzt
letzte Modernisierung:	2014
Wohnfläche:	ca. 151 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 630 m ²
Geschosse:	1
Zimmer:	6
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	2

Eckdaten

Möblierung:	Küche
Garten:	eigener Garten
Fenstertyp:	Kunststoff/Isolierglas
Dachform:	Satteldach
Dachdeckung:	Dachpfannen/-ziegel
Energieausweis	ist nicht vorhanden
Heizung:	Zentralheizung
Fußbodenbelag:	Dielen, Teppich, Fliesen, Laminat, Parkett
Kaufpreis:	349.000,00 EUR
Käuferprovision:	2,99 % inkl. ges. MwSt.

Rückansicht



Ausstattung

Die Immobilie bietet Ihnen:

- Massivbauweise aus Baujahr 1954
- Anbau in 1960
- ruhige Lage
- fünf Minuten zu Fuß in die Fußgängerzone
- gepflegter Zustand
- ca. 151 m² Wohnfläche
- 630 m² Grundstück

Ausstattung:

- Garage
- Stellplatz
- Anbau 1960
- Gartenhaus
- große Dusche im Bad im Erdgeschoss (teilsaniert)
- zweites Bad mit Dusche im Dachgeschoss
- WC und Dusche im Keller
- Gasheizung aus 2014
- Kunststofffenster doppelverglast aus ca. 1982

Rückansicht



Objektbeschreibung

Sie möchten zu Fuß in 8 Minuten in der Fußgängerzone und am Solebad von Werne sein? Sie möchten zentral in Werne wohnen und trotzdem ruhig und im Grünen? Willkommen in Ihrer neuen Immobilie! Das Haus wird bis jetzt als Zweifamilienhaus genutzt. Durch wenige Umbaumaßnahmen kann aus dem Zweifamilienhaus ein ideales Zuhause für eine große Familie werden und als großzügiges Einfamilienhaus genutzt werden.

Nachdem Sie Ihren PKW in der Garage abgestellt haben, betreten Sie das in 1954, in Massivbauweise errichtete, ca. 151m² große Haus und gelangen von der Diele aus in die untere Wohnung. mit offener, heller Küche, Schlafzimmer, Esszimmer und Wohnzimmer. Sie lieben das Besondere? Der Hausflur im Stil der 50er Jahre ist ein weiteres Highlight dieser Immobilie. Die obere Wohnung ist separiert. Ein Elternschlafzimmer, ein Kinderzimmer, Wohnzimmer; Küche und Bad mit Dusche, schließen sich an. Der Dachboden würde mit Dämmwolle und Rigipsplatten gedämmt und ausgebaut. Das Bad mit Tageslicht, WC und Dusche wurde Anfang der 90er saniert. Das Haus ist voll unterkellert und bietet viel Stauraum für Ihr Eigentum. Hier befinden sich vier Kellerräume mit Heizungsanlage aus 2014, Waschküche, WC und Dusche, Werkzeugkeller, sowie der Kellerzugang in den Garten. Hinter dem Haus liegt Ihre Terrasse, die Sie vom Eingangsbereich oder durch den Kellerzugang erreichen können. Von hier aus genießen Sie den schönen Ausblick in Ihren großen Garten mit Gartenhaus und viel Platz zum Ausruhen und Spielen.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Bitte überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin persönlich von diesem schönen Objekt.

Wir freuen uns auf Sie!

Zugang Hausflur + Kellerabgang



Lage

Werne ist ein im Süden des Münsterlands gelegenes Mittelzentrum. Südlich der Stadt verläuft der Fluss Lippe. Dieser markiert die historische Südgrenze des Hochstifts Münster. Das Stadtgebiet von Werne hat im Süden Anteil am Lippetal, einer von Grünland geprägten Kulturlandschaft, und im Norden an den Lipper Höhen, deren offene Kulturlandschaft durch Ackerland geprägt ist.

Eben der Altstadt von Werne mit ihrem historischen Stadtkern, dem alten Rathaus und den mittelalterlichen Fachwerkhäusern ist besonders das überregional bekannte Solebad sowie das benachbarte Gradierwerk über das ganze Jahr Anziehungspunkt für auswärtige Besucher. Ebenfalls können das Kapuziner-Kloster, die Pfarrkirche St. Christophorus sowie das sogenannte Steinhaus (heute Stadtbücherei) zu den besonders sehenswerten Gebäuden der Stadt gezählt werden. Im Stile des Bauhauses wurde 1929 von den Architekten Theo Wenning und Otto Wehmeyer das Wohn- und Geschäftshaus Steinstr. 14 errichtet (Denkmal Nr. 82). Im Gedenken an den Zweiten Weltkrieg gibt es in Werne einen Friedhof zur Erinnerung an russische Kriegsteilnehmer und Zwangsarbeiter.

Das Volksfest Sim-Jü lockt einmal im Jahr mehrere hunderttausend Menschen in die Stadt. Für die umliegenden Gemeinden ist ebenfalls der Werner Karnevalsumzug am Rosenmontag sowie der jeweils am zweiten Samstag im September stattfindende große Flohmarkt alljährlich eine Attraktion. Auch das Honky-Tonk-Festival findet jährlich in Werne statt, es wird in über zehn Kneipen Livemusik gespielt.

Radtouristen erreichen Werne über die Römeroute, die von Xanten entlang der Lippe bis zum Hermannsdenkmal bei Detmold führt. Seit 2006 ist Werne Übernachtungsstation des westfälischen Jakobswegs, der der historischen Pilgeroute von Osnabrück bis nach Wuppertal folgt.

Das Karl Pollender-Museum und die Freilichtbühne Werne runden das touristische Angebot Wernes ab.

Unser neues Objekt liegt sehr zentral und dennoch im Grünen. Die Innenstadt von Werne sowie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Kindergärten und Schulen sind in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.



Garten



Gartenansicht



Gartenhaus mit Grillplatz



Haus mit großem Garten



Diele m. Zugang Garten/-Keller



Esszimmer Erdgeschoss



Wohnzimmer Erdgeschoss



Küche Erdgeschoss



Offener Küchenbereich



Küchenansicht



Schlafzimmer Erdgeschoss



Bad mit großer Dusche EG



Treppenhaus zum Obergeschoss



Wohnzimmer Obergeschoss



Schlafzimmer Obergeschoss



Küche Obergeschoss



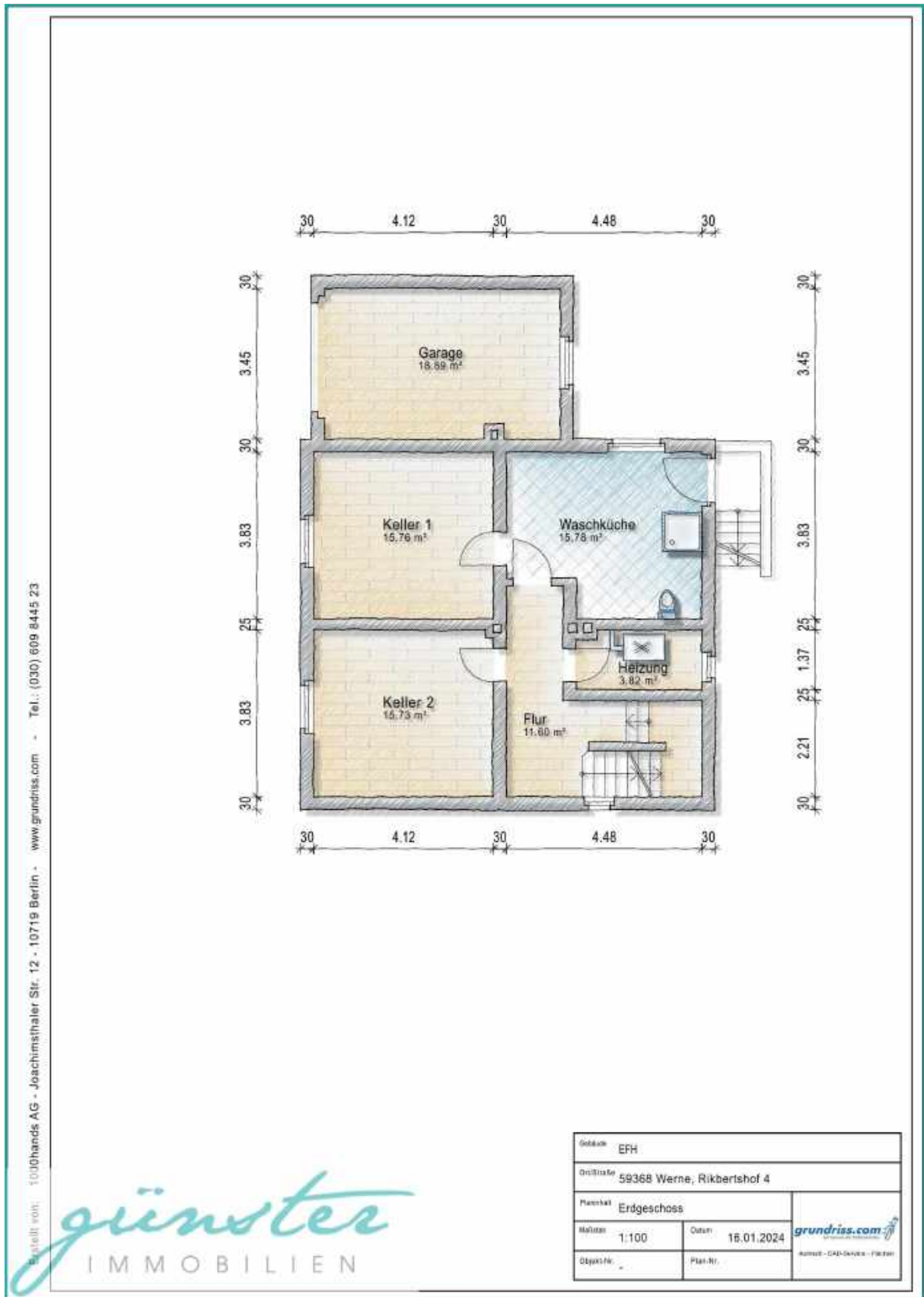
Küche Obergeschoss



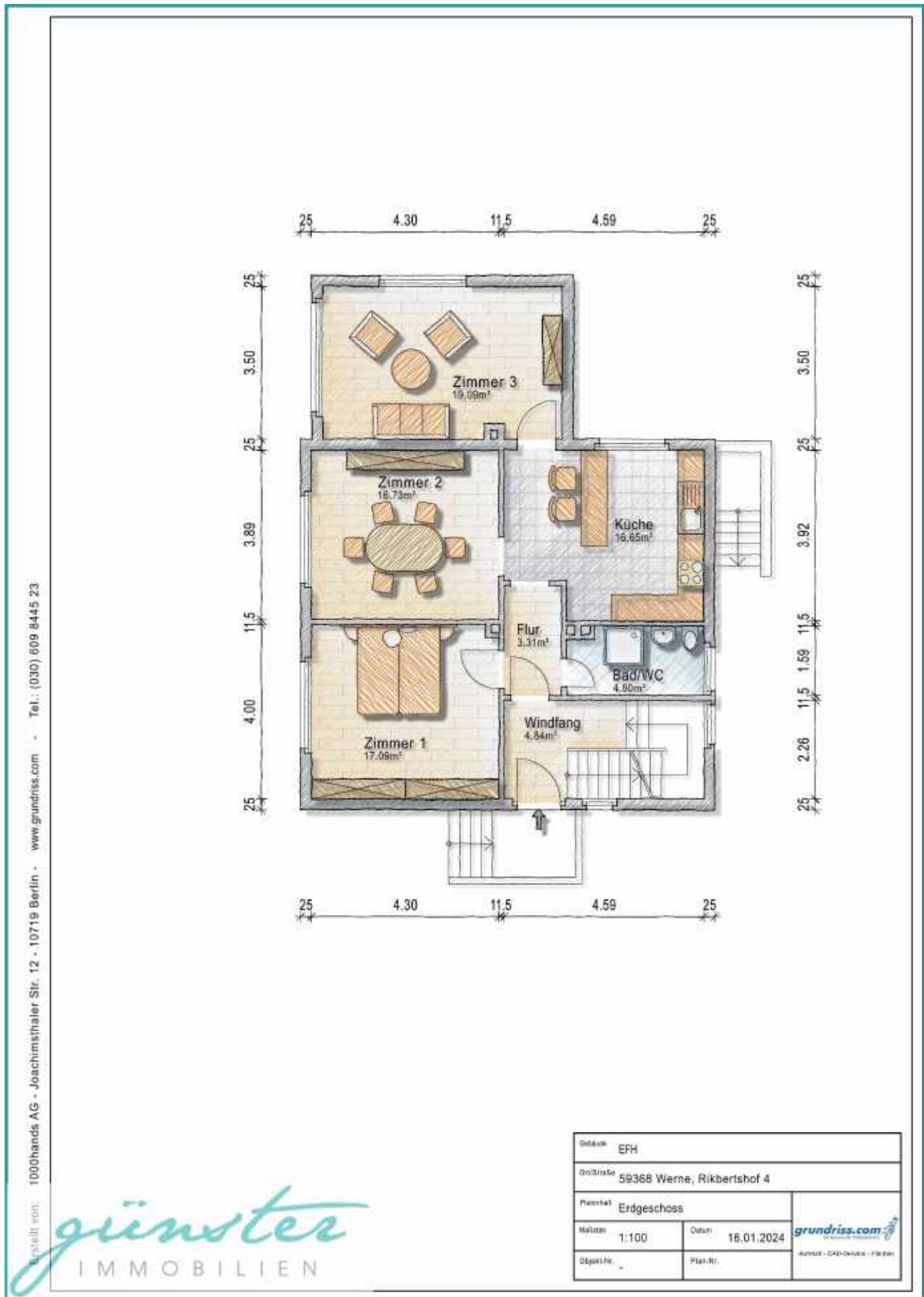
Büro/-Kinderzimmer OG



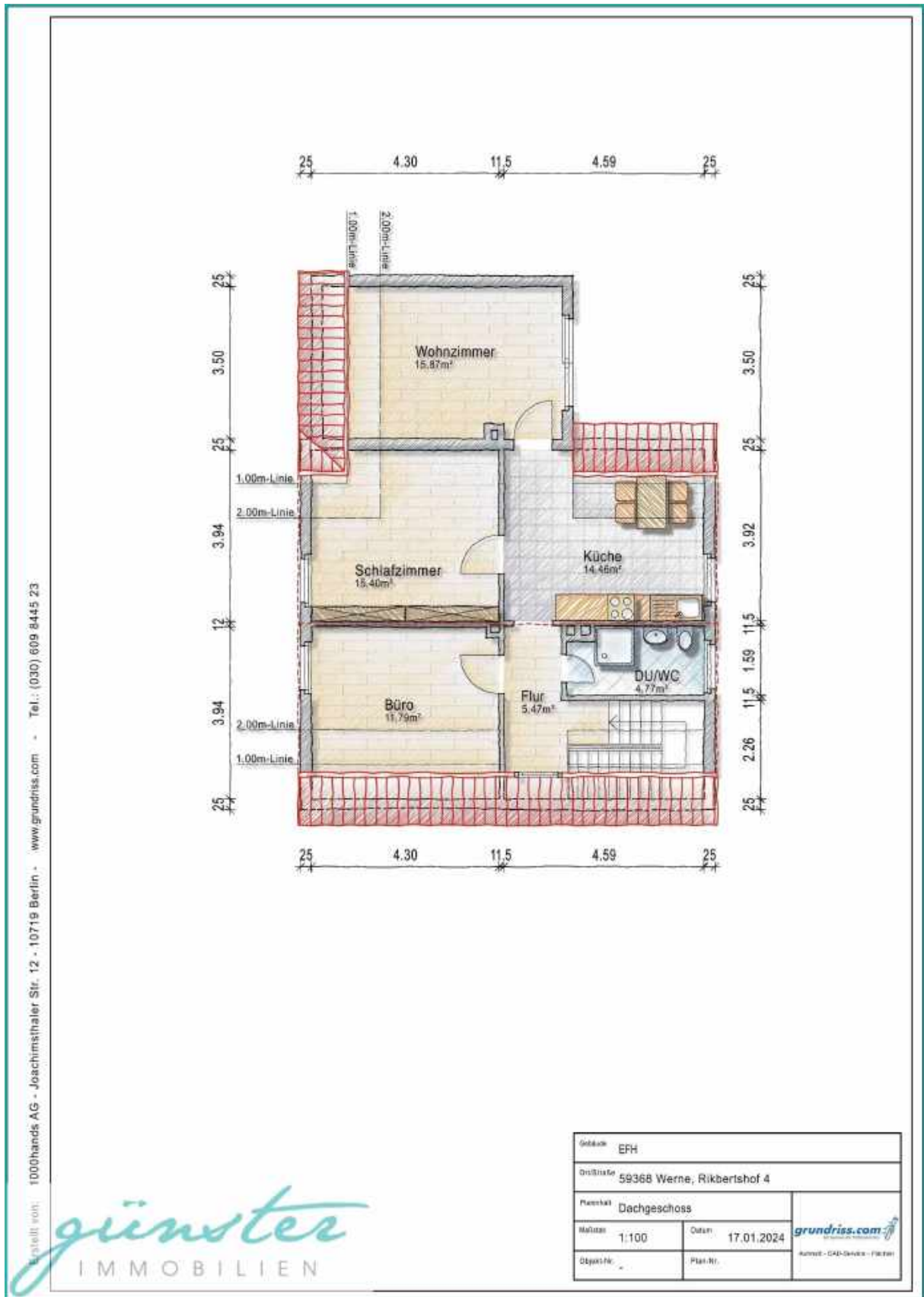
Bad Obergeschoss



Grundriss Keller - nicht maßstabsgetreu



Grundriss Erdgeschoss - nicht maßstabsgetreu



Grundriss Obergeschoss - 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.