Exposé

Unna: Freistehendes Einfamilienhaus mit Doppelgarage, 4 Stellplätzen, auf 832 m² Grundstück!

Einfahrt mit zwei Garagen

Eckdaten

Baujahr:	1946
Bauart:	Massivbau
Unterkellerung:	voll unterkellert
Erschließung:	voll erschlossen
Marktsegment:	Bestandsimmobilie
Verwendungszweck:	Wohnen
Zustand:	gepflegt
letzte Modernisierung:	2004
Wohnfläche:	ca. 126 m²
Grundstücksfläche:	ca. 832 m²
Geschosse:	1
Zimmer:	3
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1

Eckdaten

Möblierung:	Einbauküche
Garten:	eigener Garten
Fenstertyp:	Kunststoff/Isolierglas
Dachform:	Satteldach
Dachdeckung:	Dachpfannen/-ziegel
Energieausweis:	bedarfsorientiert
Ausstellungsdatum:	10.04.2024
Baujahr lt. Energieausweis:	1946
Endenergiebedarf:	197 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse:	F
Heizung:	Zentralheizung
Hauptenergieträger:	Gas
Fußbodenbelag:	Teppich, Fliesen, Granit
Kaufpreis:	**359.000,00 EUR**
Käuferprovision:	2,99 % inkl. ges. MwSt.

Rückansicht Garagen

Ausstattung

- Baujahr ca. 1946
- Kernsanierung in 2004
- Grundstück ca. 832 m²
- Wohnfläche ca. 126 m²
- Terrasse
- pflegeleicht angelegter Garten
- zwei Garagen mit Überbau (Ausbaureserve z.B. für ein Büro oder einen Fitnessraum)
- 4 Stellplätze
- Neues, lasiertes Dach aus 2004
- Fenster doppelt verglast alle mit elektrischen Rolläden aus 2004
- neuer Außenanstrich 2004 mit Außendämmung
- angebaute Terrasse (ca. 26 m²) aus 2004
- Vaillant Gas Zentralheizung mit Warmwasserversorgung aus 2004
- Schöne alte Haustür mit Sicherheitsschlössern
- Hochwertig ausgestattetes Bad und Gäste-WC
- Granitböden im Erdgeschoss
- elektrisch betriebenes Stahltor zur Einfahrt auf das Gelände
- Garagentore elektrisch betrieben
- Drei massive Gartenhäuser (Schuppen)
- Elektrische Pumpe für die Abwassertechnik mit Wartungsvertrag
- Zusätzliche Dusche und Waschbecken mit WC im Keller

Frontansicht mit Terrasse

Objektbeschreibung

Gerne präsentieren wir Ihnen unser neues, sehr außergewöhnliches Objekt in zentrumsnaher Lage von Unna. Sie möchten zu Fuß in 10 Minuten in der Fußgängerzone von Unna sein und trotzdem im Grünen wohnen? Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Der erste Eindruck von Außen lässt bereits vermuten, dass sich das in 1946 in Massivbauweise erbaute Haus nicht in den allgemeinen Standard der Immobilien einfügt. Zum Haus führt eine breite, gepflasterte Einfahrt durch ein elektrisch betriebenes großes Tor. Die Einfahrt zum Haus führt durch das Taubenhaus mit zwei Garagen und einer Ausbaureserve, z.B. für Ihr eigenes Büro oder Ihren eigenen Fitnessraum. Die Garagen und der Überbau wurden in 2004 in Massivbauweise mit lasiertem Dach errichtet.

Haben Sie Ihren PKW abgestellt, führt Sie ein großer, pflegeleicht gestalteter Garten zu Ihrem neuen zu Hause. Der Eingang des Hauses liegt rechtsseitig.

Im Erdgeschoss gelangen Sie durch eine Doppelflügeltür in die mit dunklem Granit ausgelegte Diele. Von dort aus kommen Sie in die Küche, das Wohnzimmer und das Gäste-WC. Entsprechend des Baujahres hat diese Küche eine ansprechende Größe, so dass dort auch ein Essplatz vorhanden ist. Die Einbauküche des Hauses kann bei Gefallen übernommen werden. Die Zugänge zu allen Zimmern sind aus hochwertigen weißen Holztüren mit Rundbögen. Das ca. 33 m² große, helle Wohn-Esszimmer hat zwei große bodentiefe Doppelflügelfenster, durch die Sie auf die ebenfalls in 2004 angebaute, ca. 26 m² große Terrasse gelangen. Hier können Sie Ihre Gäste empfangen und in Ihren Garten und auf Ihre Einfahrt blicken. Fast alle Fenster im Haus haben elektrische Rolläden und sind in 2004 erneuert worden. Die Heizkörper im Wohnzimmer wurden aus optischen Gründen in den Boden eingelassen. Ein hell gefliestes Gäste-WC rundet unser Raumangebot im Erdgeschoss ab.
Durch das Treppenhaus gelangt man in das Obergeschoss. Die Treppe ist mit einem hochwertigem Teppich ausgelegt und hat oben, vor dem Eingang zu den Schlafräumen eine kleine Empore, wo ein Schreibtisch Platz finden kann. Im Obergeschoss befindet sich ein großes Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, sowie das hochwertig ausgestattete Bad mit WC, Einbauwaschtisch und Badewanne. Außerdem befindet sich hier in dieser Etage ein großzügiger Abstellraum, durch den man einen Zugang zum Dachgeschoss schaffen könnte, wo als Ausbaureserve ein zusätzliche s Zimmer eingerichtet werden kann. Das Dach des Wohnhauses wurde ebenfalls in 2004 erneuert. Bisher gelangen Sie über eine Bodenklappe mit Ausziehleiter auf den Dachboden.

Unser Objekt ist voll unterkellert Die Kellerräume sind teilweise gefliest. Im Keller befindet sich die Waschküche mit einer Dusche und einem Ausgang in den Innenhof. Eine Toilette mit Waschbecken befindet sich in einem separaten Raum. Ein weiterer Kellerraum wurde als "Arbeitsraum" genutzt. Alle Kellerräume haben eine Stehhöhe von ca. 2,00 m. Die Kellerräume sind sanierungsbedürftig, da an einigen Stellen Feuchtigkeit in den Wänden ist.

Die Vaillant Gas-Zentralheizung mit Warmwasserversorgung wurde ebenfalls im Zuge der Kernsanierung in 2004 installiert.

Hinter dem Haus ist ein kleiner "Innenhof" entstanden, der nach Ihren eigenen Wünschen gestaltet werden kann. Links neben dem Haus sind zwei massive Gerätehäuser mit Regenzisternen, die aus den ehemaligen Garagen entstanden sind. Hier finden Sie viel Platz für Ihre Gartengeräte, Fahrräder, etc.
Durch die Lage des Grundstücks wird das Wasser im Haus durch eine Pumpe von unten nach oben gefördert. Diese Pumpenanlage steht im "Innenhof" des Hauses und wird jährlich gewartet. Der Wartungsvertrag sollte übernommen werden.

Sie möchten ein besonderes Heim, mit viel Charme und gutem baulichen Standard, dann rufen Sie uns einfach an und vereinbaren einen Besichtigungstermin.

Wir sind überzeugt, dass Ihnen diese Immobilie gefallen wird!

Terrasse

Lage

Das Haus befindet sich in Randlage Lage von Unna- Königsborn, in fußläufiger Erreichbarkeit zur Unnaer Innenstadt. Die Nähe zur Bahnlinie werden Sie wegen der besonderen Lage des Objektes kaum bemerken. Sie erweist sich als Vorteil wegen der schnellen Erreichbarkeit der nächsten Großzentren wie Dortmund und Hamm. 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.

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.

Große Terrasse

Hauseingangsbereich

Rückansicht

Treppenhaus

Flur Eingangsbereich

Diele EG

Wohnzimmer

Esszimmer mit Zugang Terrasse

Wohnzimmer m. Terrassenausgang

Große Küche

Einbauküche

Gäste WC EG

Aufgang Treppenhaus

Obergeschoss Diele

Große Flügeltür Treppenhaus DG

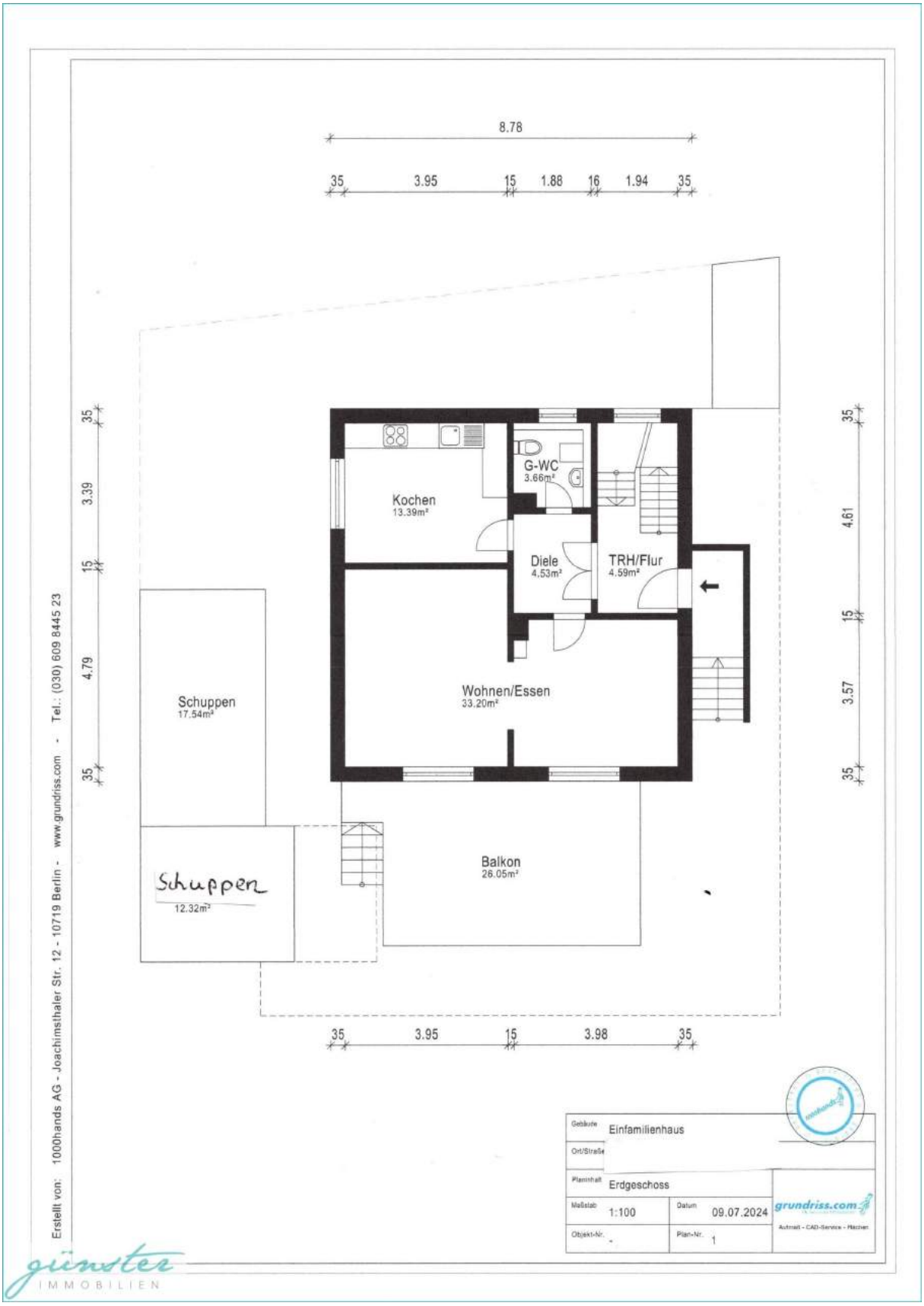
Schlafzimmer II

Schlafzimmer DG

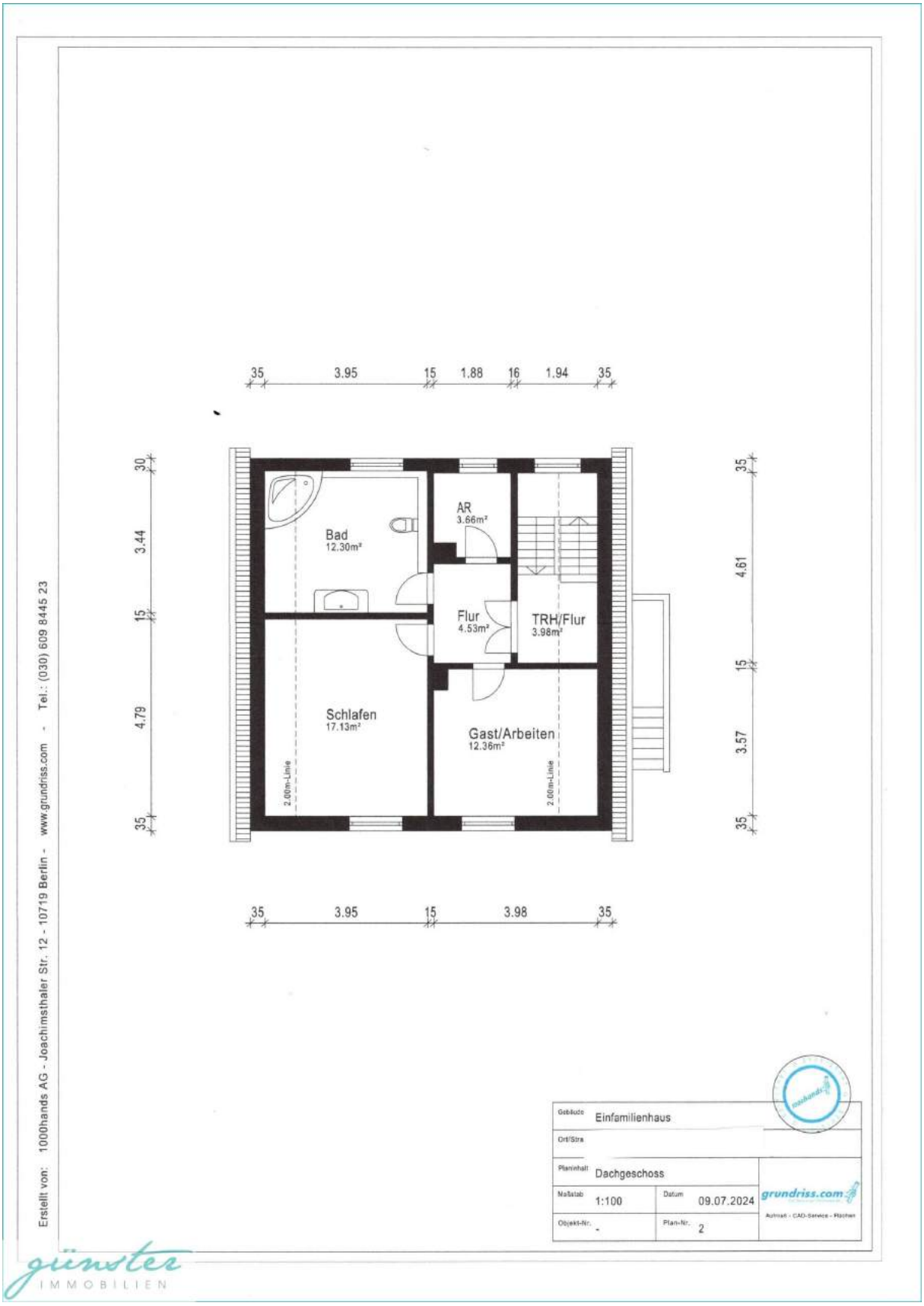
Bad im Obergeschoss

Bad mit Wanne OG

Taubenhaus über den Garagen

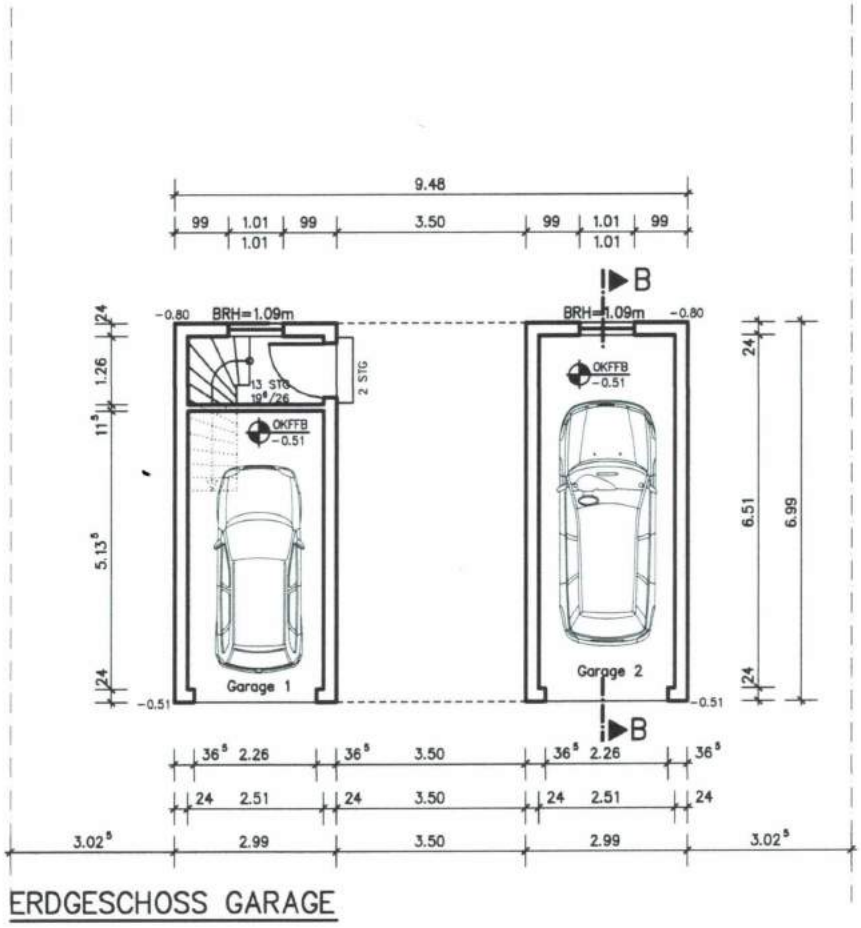


Erdgeschoss - nicht maßstabsgetreu

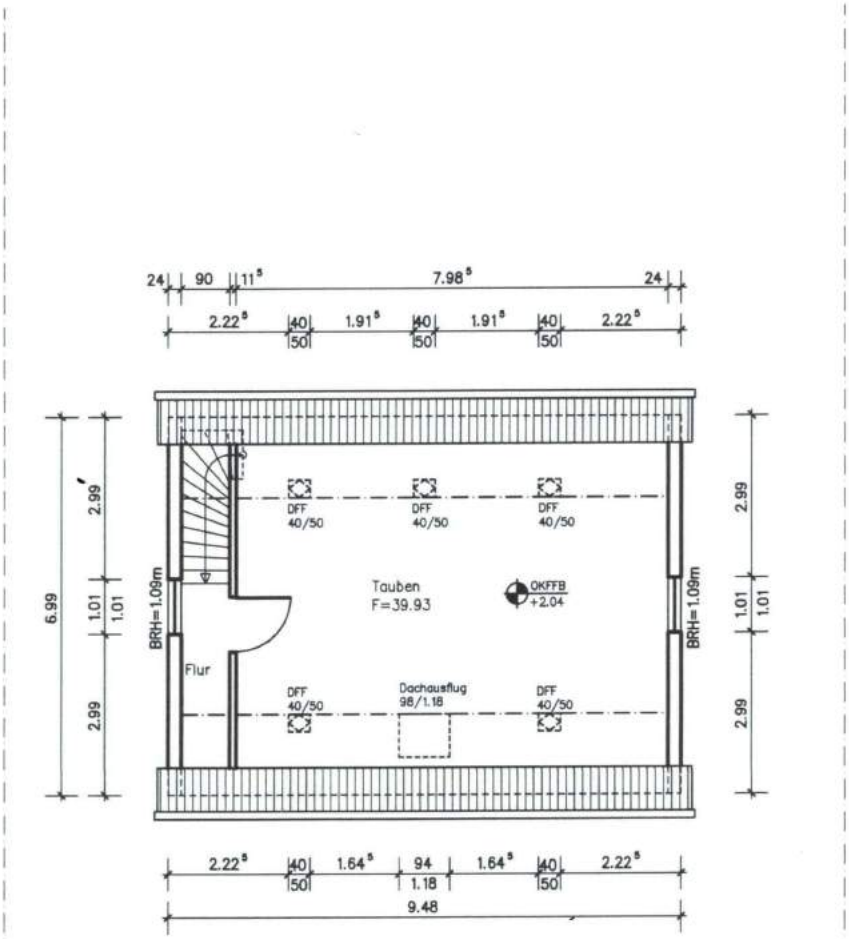


Dachgeschoss - nicht maßstabsgetreu

Keller - nicht maßstabsgetreu



Grundriss Garagen - nicht maßstabsgetreu



DACHGESCHOSS GARAGE

Raum über den Garagen - 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 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.