günster IMMOBILIEN

Exposé

Unna-Kessebüren: Exklusives Einfamilienhaus in ländlicher Umgebung mit Garagen auf 669 m² Grund!

Seitenansicht

Eckdaten

Baujahr:	1991
Bauart:	Massivbau
Unterkellerung:	voll unterkellert
Erschließung:	voll erschlossen
Marktsegment:	Bestandsimmobilie
Verwendungszweck:	Wohnen
Zustand:	gepflegt
Derzeitige Nutzung:	eigengenutzt
letzte Modernisierung:	2021
Wohnfläche:	ca. 126 m²
Nutz-/Nebenfläche:	ca. 76 m²
Grundstücksfläche:	ca. 669 m²

Eckdaten

Geschosse:	1
Zimmer:	6
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	3
Möblierung:	Einbauküche
Garten:	Objekt mit Garten
Fenstertyp:	Holz/Funktionsglas
Dachform:	Satteldach
Dachdeckung:	Dachpfannen/-ziegel
Energieausweis:	verbrauchsorientiert
Ausstellungsdatum:	01.08.2024
Baujahr lt. Energieausweis:	1991
Endenergieverbrauch:	114,36 kWh/(m²·a)
	Warmwasser enthalten
Energieeffizienzklasse:	D
Heizung:	Zentralheizung
Hauptenergieträger:	Gas
Fußbodenbelag:	Fliesen, Parkett, Kork
Kaufpreis:	**465.000,00 EUR**
Käuferprovision:	2,99 % inkl. ges. MwSt.

Frontansicht

Ausstattung

- ca. 669 m² großes Kaufgrundstück
- ca. 126 m² Wohnfläche
- in ca.1991 Massivgebautes- Fertig- Wenohaus
- großes Souterrainzimmer mit eigenem Eingang
- Gas-Brennwertheizung aus dem Baujahr
- zwei Garagen (eine davon mit elektrischem Tor)
- Stellplätze vor den Garagen
- Balkon
- überdachte große Terrasse aus 2016
- neuer Hausanstrich in 2021
- zwei Kellerräume
- Garten in Südwestausrichtung
- Fenster und Haustür aus dem Baujahr, Fenster doppelt verglast
- Dach aus dem Baujahr mit Abstellboden
- Glasfaseranschluss aus 2023
- Balkongeländer und Pergola aus Edelstahl
- drei Schlafzimmer im Obergeschoss
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne im Obergeschoss
- Korkböden und Fliesen im Obergeschoss
- Einbauschränke
- Tageslichtbad mit Dusche im Erdgeschoss
- Bad mit Dusche im Kellergeschoss
- Hochwertige Einbauküche im Kaufpreis enthalten
- zusätzliches Arbeitszimmer oder Schlafzimmer im Erdgeschoss
- Parkett und Fliesen im Erdgeschoss
- Wohnzimmer mit Kaminofen
- Frei ab 30.12.2024

Sonstiges:
Wir sind äußerst bemüht, möglichst vollständige und korrekte Angaben zum Objekt zu ermitteln und weiterzuleiten. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir keine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit übernehmen

Zugang Neben/- Haupteingang

Objektbeschreibung

Wir bieten Ihnen dieses familienfreundliche, freistehende Einfamilienhaus mit großem Garten und zwei Garagen in einer der schönsten und exklusivsten Wohngebiete in Unna-Kessebüren zum Kauf an. In einer verkehrsberuhigten Sackgasse mit Blick ins Grüne wurde dieses Haus im Jahr 1991 in Fertig-Massivbauweise errichtet. Die gute Anbindung zum Zentrum der Stadt Unna, die schnelle Erreichbarkeit der Autobahn und die gute Vernetzung mit den Großzentren des Ruhrgebietes machen diese Wohnlage besonders attraktiv. Ihr Traumhaus hat viel Platz für die Familie und ermöglicht Arbeiten und Wohnen in einer absolut ruhigen Lage mit guter Nachbarschaft.
Durch den zweiten Hauseingang lässt sich hier auch ein kleines Appartement oder Büro einrichten. Neben dem Zimmer befindet sich die Waschküche und ein Bad mit WC , Waschbecken und Dusche. Dieser separate Hauseingang befindet sich auf der Ebene der Kellerräume. Die beiden weiteren Kellerräume bieten Ihnen ausreichend Platz um Ihre Sachen unterzustellen. Nicht nur die Lage, sondern auch die gut durchdachte, nachhaltige Grundriss-Planung machen dieses Haus so besonders.
Das Architektenhaus bietet dem neuen Eigentümer viele Highlights:
Im Erdgeschoss gelangen Sie über den Eingangsbereich mit Garderobenecke und Einbauschränken in den Hausflur. Von hier aus kommen Sie in das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Kaminofen. Der Essbereich und die großzügige, hochwertige Einbauküche schließen sich an. Alles ist hier offen gestaltet. Vom Wohnzimmer haben Sie einen freien Blick in Ihren Garten und Zugang zur überdachten Terrasse. Die Terrassenüberdachung ist hochwertig und wurde im Jahr 2016 gebaut. Hier auf der Terrasse können Sie Ihren schönen Garten und den Feierabend genießen.
Ein Tageslichtbad mit Dusche und ein zusätzliches Arbeitszimmer oder Schlafzimmer runden das Angebot im Erdgeschoss ab.

Über die Stahl-/Massivholztreppe gelangen Sie in das Obergeschoss des Hauses.
Dort befinden sich drei weitere Zimmer, zwei davon mit Zugang zum Balkon. In allen drei Schlafräumen sind Einbauschränke zusätzlich vorhanden (Unterbau in die Dachschrägen).
Im Obergeschoss ist ein weiteres, großes Tageslichtbad mit Wanne und Dusche. Den Dachboden können Sie über eine Ausziehtreppe aus Holz erreichen. Dieser Dachboden bietet Ihnen noch weiteren Stauraum.

Zwei Garagen, davon eine mit elektrischem Tor und zwei Stellplätzen vor den Garagen, gehören zum Angebot des Hauses. Es ist das helle und freundliche Ambiente das bei dieser Immobilie überzeugt.

Die Terrasse des Hauses ist nach Südwesten ausgerichtet und bietet Ihnen Sonne von vormittags bis abends.

Wir freuen uns, mit Ihnen dieses schöne Haus zu besichtigen. Bitte vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns!

Nebeneingangstür

Lage

Kessebüren liegt südöstlich des Zentrums der Stadt Unna; die Gemarkung hat eine Fläche von 399 ha. Die Stadtmitte von Unna ist hier ca. 10 Minuten mit dem Auto entfernt. Die Autobahn ist schnell zu erreichen. Busverbindungen sind vorhanden. In Kessebüren gibt es einen Sportplatz, Kinderspielplatz und ein Cafe. Eine Bushaltestelle befindet sich fast vor der Haustür. Von hier aus gehen in beide Richtungen Unna und Fröndenberg die Schulbusse.

Stadtgliederung
Die Randlage Unnas, im Übergangsbereich des Ruhrgebiets zur Hellweg-Börde, zeigt sich auch deutlich in der Stadtstruktur.

Der Stadtkern ist von gemischten Wohngebieten umgeben. Vielerorts überwiegen Ein- bis Zweifamilienhäuser sowie kleinere Mehrfamilienhäuser. Im Übergang zum nördlichen Stadtteil Königsborn sowie im Bereich der Morgenstraße im Osten und insbesondere in der Umgebung der Grünfläche Bornekamp im Süden befinden sich viele größere Einfamilienhäuser und Villen. Größere Mehrfamilienhaussiedlungen befinden sich überwiegend im äußeren Südwesten.

Der westliche Stadtteil Massen sowie insbesondere der nördliche Stadtteil Königsborn weisen typische Besonderheiten des Ballungsraums Ruhrgebiet auf. Mit der Buderuskolonie liegt im Massener Norden eine größere Zechensiedlung. In Niedermassen und Obermassen setzt sich mit vielen Ein- bis Zweifamilienhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern die Siedlungsstruktur der östlichen Dortmunder Stadtteile fort. Der südlichste Teil Massens, die Massener Heide, gilt mit seinen großzügigen Einfamilienhäusern als eine der gehobenen Wohnlagen Unnas. Insbesondere Königsborn weist eine Vielzahl von Zechensiedlungen auf und hat mit seiner gemischten Wohnbebauung im zentralen Bereich, einer größeren Hochhaussiedlung sowie vielen größeren Einfamilienhäusern im Süden eine sehr heterogene Siedlungsstruktur.

Das nordwestliche Afferde sowie die nördliche Alte Heide sind hingegen ländlich geprägt.

Die östlichen Hellwegdörfer Uelzen, Mühlhausen, Lünern, Stockum, Westhemmerde und Hemmerde reihen sich östlich des Stadtzentrums in teilweise größeren Abständen bis zur Stadtgrenze Werls und sind ländlich geprägt. Es überwiegen Einfamilienhäuser und Bauernhöfe.

Die südlichen Stadtteile Billmerich und Kessebüren sowie das südöstliche Siddinghausen haben ebenfalls einen sehr ländlichen Charakter und ähnliche Siedlungsstrukturen wie die östlichen Stadtteile Unnas.

Pergola mit Terrassenblick

Überdachte Terrasse

Garagen m. Stellplätzen

Rückansicht mit Haupteingang

Eingangsbereich mit Gardrobe

Treppenhaus

Einbauküche

Küchenansicht

Wohn/-Esszimmeransicht

Wohnzimmer m. Terrassenzugang

Wohn/-Küchenbereich

Bad EG

Bad im EG

Arbeitszimmer im Erdgeschoss

Bad OG

Kinderzimmer I m. Balkonzugang

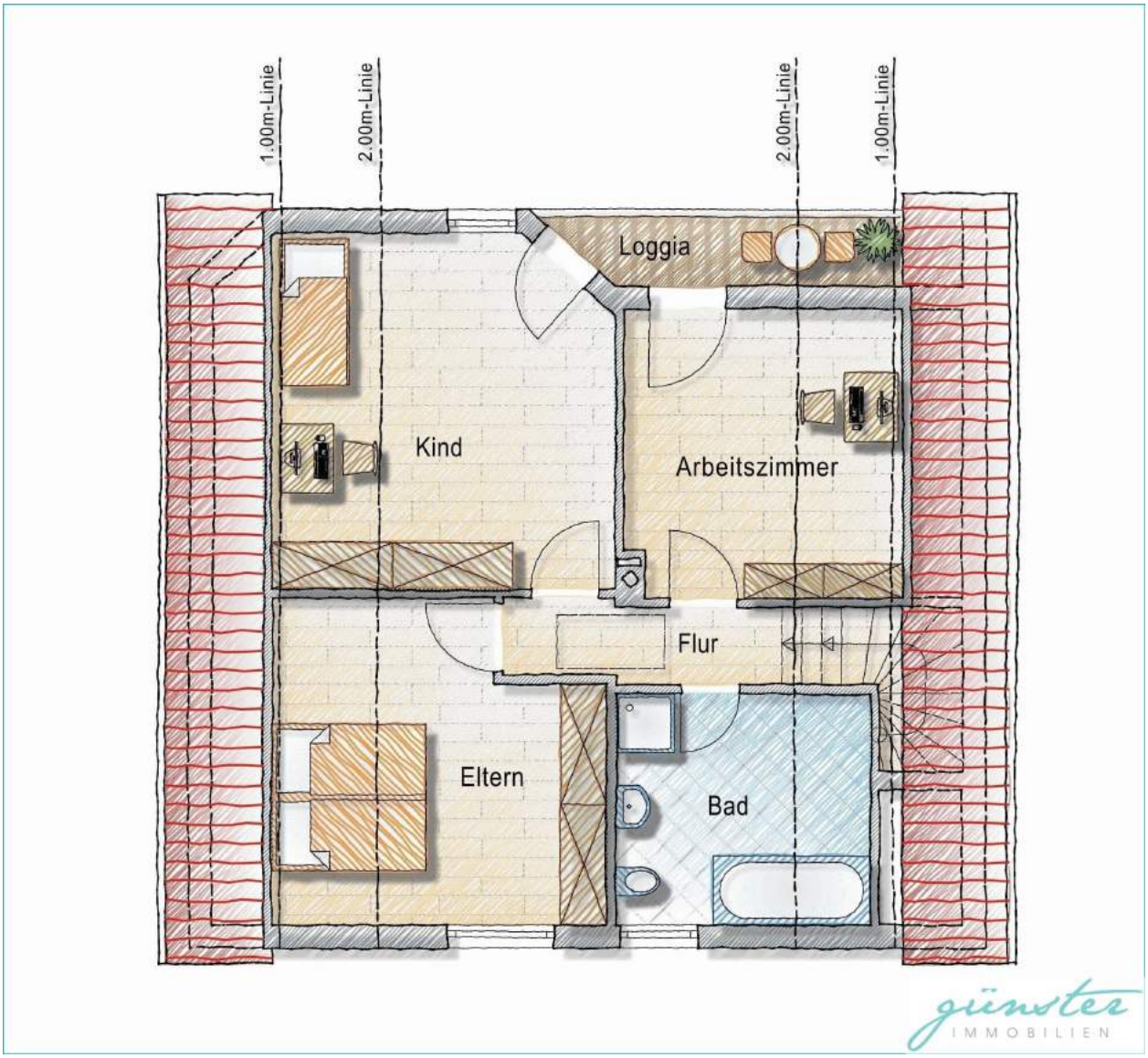
Schlafzimmer II Balkonzugang

Schlafzimmer III

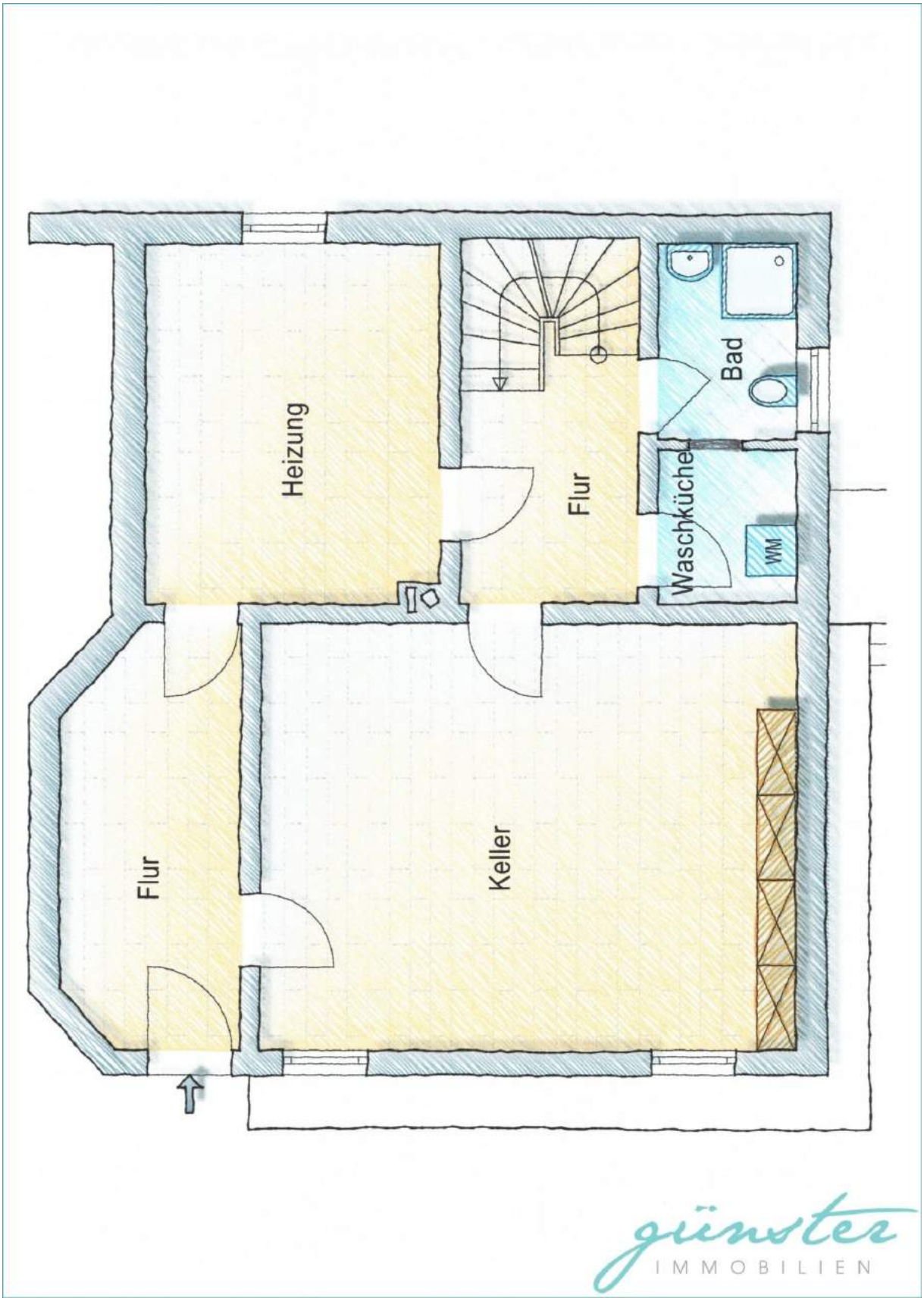
Souterrain

Drittes Bad im Keller

Grundriss EG - nicht maßstabsgetreu



Grundriss DG - nicht maßstabsgetreu



Grundriss Keller - 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.