

## Exposé

Kamen-Methler: Großes, freistehendes  
Einfamilienhaus, 154m<sup>2</sup> Wohnfläche auf  
709 m<sup>2</sup> Grundstück mit Wintergarten und  
Garage.





## Rückansicht mit Terrasse



## Eckdaten

Baujahr:	ca. 1964
Bauart:	Massivbau
Unterkellerung:	voll unterkellert
Erschließung:	voll erschlossen
Marktsegment:	Bestandsimmobilie
Verwendungszweck:	Wohnen
Zustand:	renovierungsbedürftig
Derzeitige Nutzung:	frei
letzte Modernisierung:	2015
Wohnfläche:	ca. 154 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 709 m <sup>2</sup>
Geschosse:	1

# Eckdaten

Zimmer:	6
Schlafzimmer:	4
Badezimmer:	1
Möblierung:	auf Wunsch
Garten:	Objekt mit Garten
Fenstertyp:	Holz/Funktionsglas
Dachform:	Satteldach
Dachdeckung:	Dachpfannen/-ziegel
Energieausweis:	bedarfsorientiert
Ausstellungsdatum:	29.08.2024
Baujahr lt. Energieausweis:	1964
Endenergiebedarf:	312 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse:	H
Heizung:	Zentralheizung
Hauptenergieträger:	Gas
Fußbodenbelag:	PVC/Linoleum, Teppich, Fliesen
<b>Kaufpreis:</b>	<b>375.000,00 EUR</b>
Käuferprovision:	2,99 % inkl. ges. MwSt.



Frontansicht



# Ausstattung

- Massivbauweise
- Baujahr 1964
- ca. 709 m<sup>2</sup> Grundstück
- großer Vorgarten
- großer, schöner, gepflegter Garten mit Terrasse hinter dem Haus
- ca. 154 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoss und Obergeschoss
- Tageslichtbad mit Wanne, Gäste-WC, Dusche, Toilette und Waschbecken im Keller
- Fußbodenbeläge aus Fliesen, Linoleum und Teppich
- voll unterkellert und in einem sehr gepflegten Zustand
- ausgebauter Dachboden ( Nutzfläche) mit Sparrendämmung und neuer Dacheindeckung erfolgte 1986
- Neue Gasheizung mit Warmwasserversorgung aus 2015
- Holz-Fenster doppelt verglast aus dem Baujahr 1987, sehr gepflegt mit Rollläden aus Aluminium, die Lamellen zur Wärmedämmung verschäumt
- Wintergarten in der oberen Etage aus Baujahr 1996
- Neuer Fassadenanstrich in 2002
- Garage mit Geräteraum
- Stellplatz
- schöne Wohnlage in Feldrandnähe



Vorderansicht mit Garten



# Objektbeschreibung

Gerne präsentieren wir Ihnen unser neues Objekt in schöner, ruhiger Feldrandlage von Kamen-Methler. In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen. Genießen Sie den ländlich dörflichen Charakter des Kamener Vorortes. Durch die schnelle, fußläufige Erreichbarkeit des Bahnhofes in Kamen-Methler sind auch die Großzentren, Dortmund und Hamm schnell zu erreichen.

Ihr neues Zuhause ist ein in Massivbauweise erbautes, freistehendes Einfamilienhaus auf einem ca. 702 m<sup>2</sup> großen Grundstück, mit einer beachtlichen Wohnfläche von 154 m<sup>2</sup>. Diese Immobilie bietet viel Potential für Ihre individuelle Planung als Ein- oder evtl. sogar als Zweifamilienhaus. Arbeiten und Wohnen ist in diesem Haus aufgrund der sehr guten Internetleistung ebenfalls gut möglich.

Im Erdgeschoss befinden sich ein großes Wohn-/Esszimmer mit Zugang zur Terrasse, eine sogenannte Sitzdiele, die Küche sowie ein Gäste-WC aus den 60er Jahren. Das auf dem Grundriss als Wohn-/Esszimmer bezeichnete Wohnzimmer wurde als Wohnraum mit zwei gemütlichen Sitzbereichen und zum Essen genutzt. Viel und gerne wurde sich auch in der sogenannten Sitzdiele vor der Küche aufgehalten. In der Küche selbst befindet sich noch eine weitere Sitzmöglichkeit. Auch eine Vergrößerung der Küche durch Hinzunahme der Sitzdiele wäre möglich. Die Zugänge zu allen Zimmern sind aus hochwertigen Echtholztüren.

Über eine Buchenholztreppe gelangen Sie in das Obergeschoss des Hauses mit insgesamt vier Schlafräumen. Vor dem Elternschlafzimmer befand sich ein Balkon der 1996 mit einem schönen Wintergarten versehen wurde. Dort kann man in den eigenen Garten schauen und entspannen, auch bei nicht so gutem Wetter!

Auf dem großen Dachboden, mit Sparrendämmung, befinden sich zwei zusätzliche Zimmer. Diese Räume erreicht man über eine Ausziehleiter. Der Dachboden selbst birgt auch noch viel Ausbaupotential, damit nach entsprechendem Nutzungsänderungsantrag zusätzlicher Wohnraum entstehen kann. Der Dachboden wurde mit Holzwolle und Folie gedämmt. Die Folie beginnt sich allerdings im vorderen Zimmer durch Sonneneinstrahlung zu lösen.

Ein Tageslichtbad, aus dem Baujahr des Hauses, mit Badewanne rundet unser Raumangebot in der oberen Etage ab.

Unser Objekt ist voll unterkellert. Dort befindet sich die Waschküche mit Zugang in den Garten, der Heizungsraum, eine geflieste Dusche und ein WC mit Waschbecken. Ein weiterer Kellerraum gewährleistet Abstellmöglichkeiten für allerlei Dinge. Ein dritter Kellerraum beherbergt die in 2015 neu installierte Vaillant Heizungsanlage, die regelmäßig gewartet wird. Die Zentralheizung versorgt das Haus mit Warmwasser. Ein neuer Verteilerkasten für die elektrischen Leitungen wurde schon vorinstalliert, muss aber noch angeschlossen werden. Alle Kellerräume haben Fenster und eine gute Stehhöhe.

Der große Garten ist pflegeleicht angelegt. Das Haus wurde inmitten des Grundstücks gebaut, so dass die Flächen vor dem Haus und hinter dem Haus fast identisch sind. Hier sind Ihren Gestaltungsmöglichkeiten keine Grenzen gesetzt.

Zum Haus gehört eine Garage mit einem Garagentor aus Buchen-Echtholz.

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 gefällt.



## Gartenansicht Vorderseite





# Lage

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

Unser Objekt befindet sich in einem beliebten Wohngebiet in Kamen-Methler. Schulen, Kindergärten und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind schnell und meist fußläufig erreichbar.

Der Bereich, der heute als Stadtteil Methler bezeichnet wird, bestand vor der kommunalen Neuordnung von 1968 aus den selbständigen Gemeinden Methler (mit über 1100-jähriger Geschichte), Westick und Wasserkurl. Die Ortslage Kaiserau war nie eine eigenständige Gemeinde, sondern ursprünglich eine Bergarbeitersiedlung, die sich auf dem Gemeindegebiet von Westick und Methler befand. Der Name „Kaiserau“ ist bundesweit durch die Sportschule Kaiserau bekannt geworden, die inzwischen in SportCenter Kaiserau umbenannt wurde. Hier trainierte die deutsche Fußballnationalmannschaft zu den Fußball-Weltmeisterschaften 1974 und 1990. Während der Fußball-Weltmeisterschaft 2006 war die spanische Nationalmannschaft zu Gast.

Hauptverbindungsstrecke zwischen der Kamener Innenstadt und Methler ist die Westicker Straße, die sich nach einem großzügigen Ausbau in den 1970er Jahren. Ein Jahr zuvor, am 1. Januar 1967, wurden die Nachbargemeinden Westick und Wasserkurl eingegliedert.

Durch Methler führt ein Stück der Autobahn A2 mit der Anschlussstelle Kamen/Bergkamen in der Nähe. Außerdem sind Straßenverbindungen mit den benachbarten Orten Bergkamen-Weddinghofen, Lünen-Niederaden, Dortmund-Lanstrop, -Husen sowie Unna-Massen und -Afferde vorhanden. Die Hauptverbindungsstraße mit Kamen ist die Westicker Straße, die durch mehrere Kreisverkehre temporeduziert wurde.

## Sonstiges:

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



Terrassenausblick



Seitlicher Eingangsbereich





Sitzdiele



Küche mit Sitzzecke





Küche



Wohnbereiche mit Durchgang





Wohnzimmer mit Terrasse



Hinterer Wohnbereich





Wohnzimmer



Zweiter Wohnbereich





Gäste WC Erdgeschoss



Diele



Treppe zur ersten Etage



Schlafzimmer OG m Wintergarten





Wintergarten mit Gartenblick

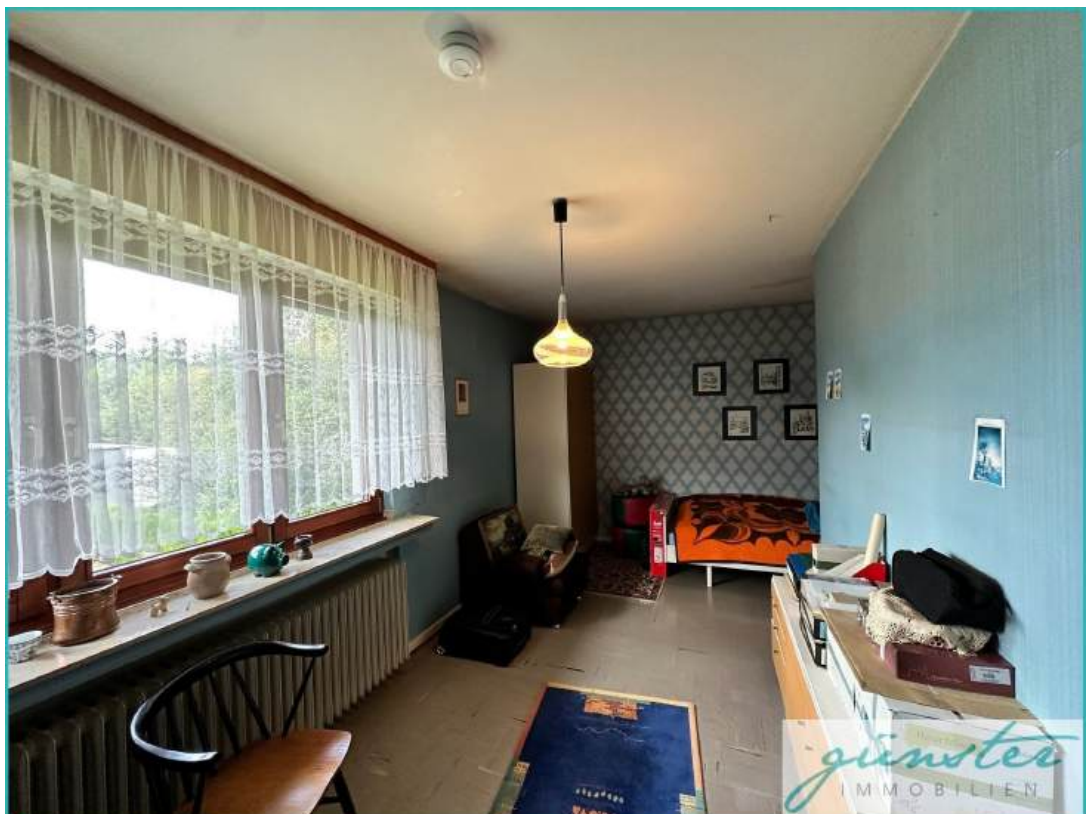


Badezimmer OG





Zweites Schlafzimmer OG



Kinder/ Arbeitszimmer OG





Zweites Kinder/Arbeitszimmer



Zimmer im Dachgeschoss



Grundriss Erdgeschoss - nicht maßstabsgetreu





Grundriss Obergeschoss - 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.