

## Exposé

Großes, freistehendes  
Einfamilienhaus, 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf  
396 m<sup>2</sup> Grundstück mit zwei Garagen!



## Frontansicht mit Garagen



## Eckdaten

Baujahr:	1974
Unterkellerung:	voll unterkellert
Marktsegment:	Bestandsimmobilie
Verwendungszweck:	Wohnen
letzte Modernisierung:	2010
Wohnfläche:	ca. 120 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 396 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1
Möblierung:	Küche
Energieausweis:	verbrauchsorientiert

# Eckdaten

Ausstellungsdatum:	30.10.2024
Baujahr lt. Energieausweis:	1974/2008
Endenergieverbrauch:	134,30 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) Warmwasser enthalten
Energieeffizienzklasse:	E
Hauptenergieträger:	Pellets
<b>Kaufpreis:</b>	<b>459.000,00 EUR</b>
Käuferprovision:	2,99 % inkl. ges. MwSt.

## Eingangsbereich



# Ausstattung

- freistehend
- Baujahr 1974, kernsaniert in 2008 bis 2010, voll unterkellert
- wärme gedämmt von Außen und verputzt in 2010
- neues Dach mit Dämmung in 2010
- zwei Garagen
- drei Stellplätze
- Grundstück 396 m<sup>2</sup>
- neue Fenster 2008 aus Kunststoff mit Rollläden
- Wohnfläche ca. 120 m<sup>2</sup>
- zwei große Schlafräume
- ein Schlafzimmer mit Klimaanlage
- begehbare Kleiderschrank
- Tageslichtbad mit Dusche, Wanne, Doppelwaschbecken aus 2010
- Gäste WC aus 2010
- Natursteinböden im Erdgeschoss, Obergeschoss u. Keller
- Einbauküche
- zwei Terrassen
- drei Kellerräume
- Pellet-Heizung aus 2008
- Haustür aus 2008

## Eingangsbereich



# Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht dieses schöne, gepflegte und freistehende Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1974. Das Haus wurde von Ende 2008 bis 2010 kernsaniert und hat eine Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> sowie eine Grundstücksfläche von 396 m<sup>2</sup>. Zwei Garagen und drei Stellplätze gehören ebenfalls zur Immobilie. Der Garten ist vor und hinter dem Haus sehr pflegeleicht angelegt. Hinter dem Haus finden Sie zwei große gepflasterte Terrassen mit Ausblick ins Grüne.

Unser Objekt liegt in einer attraktiven Wohnlage von Holzwickede. Die familienfreundliche Lage bietet eine fußläufige Erreichbarkeit von Kindergärten, Busverbindungen und für Berufstätige eine gute Anbindung an die Autobahn.

Im Zuge der Kernsaniierung wurde dieses schöne Haus mit einem neuen, gedämmtem Dach versehen. Die Fassade der Immobilie wurde von Außen neu gedämmt und verputzt. Die Elektrik wurde ebenfalls komplett erneuert und im ganzen Haus sind in 2008 neue Fenster und eine neue Haustür eingesetzt worden. Zusätzlich wurde eine neue Pellets-Heizung eingebaut. Das Gäste-WC und das Tageslichtbad wurden saniert und bekamen ein modernes, nachhaltiges Design. Vom Kellergeschoss bis in das Obergeschoss wurde der gesamte Boden mit grauen, hochwertigen Natursteinböden versehen. Sie werden sich sofort beim Betreten dieser Immobilie zu Hause fühlen.

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Über eine mit Naturstein versehene, großzügige Diele erreichen Sie alle Räume des Erdgeschosses wie das Wohn-/Esszimmer, die Küche, den praktischen Abstellraum und das Gäste-WC mit Tageslicht. Dieses Gäste-WC wurde in 2010 saniert und ist modern gefliest.

Der helle, lichtdurchflutete Wohn-/Essbereich mit einer Größe von ca. 50 m<sup>2</sup> hat einen Zugang zu Ihrer Terrasse und zum Garten. Der Bodenbelag im Wohnzimmer ist aus grauem Naturstein. Das Wohnzimmer, das Esszimmer und die Küche sind offen gestaltet. Bei Bedarf könnten die beide Räume auch wieder separiert werden.

Die Küche ist modern und nachhaltig geplant. Diese Küche ist im Kaufpreis mit enthalten. Im Obergeschoss finden Sie ein großes Schlafzimmer mit separatem, begehbaren Kleiderschrank und Klimaanlage. Das große Kinderzimmer, welches auch in zwei Kinderzimmer aufgeteilt werden könnte, hat einen Zugang über eine Holzterrasse zu einem Spielboden. Ein großes Bad mit zwei Dachbodenfenstern, ebenerdiger Dusche, Doppelwaschbecken, WC und Badewanne rundet unser Raumangebot im Obergeschoss ab. Die dort vorhandene Whirlpool Wanne müsste repariert werden (Baden ist möglich; die Düsen funktionieren nicht). Das Treppenhaus ist offen und modern gestaltet mit modernen Edelstahlhandläufen, Glaseinsätzen und einer Stahlholztreppe. Die Immobilie ist voll unterkellert. Auch hier bestünde die Möglichkeit sich ein Homeoffice-Büro einzurichten. Es gibt eine Waschküche und zwei zusätzliche Kellerräume. Hier ist auch die Pellet-Heizung mit einem separaten Lagerraum für die Pellets untergebracht.

Ihr Garten ist sehr pflegeleicht angelegt und hat zwei große Terrassenbereiche. Hier bietet sich durch Sitzgelegenheiten ein Rückzugs- und Entspannungsraum zur Erholung nach Feierabend. Von der zweiten Terrasse aus haben Sie Zugang zu einer der Garagen. In den beiden Garagen gibt es Platz für Gartengerätschaften oder Ihre Fahrräder. Ein Garagentor ist elektrisch betrieben.

Vor dem Haus gibt es durch die besondere Vorgartengestaltung zwei bis drei PKW-Einstellplätze.

Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin mit Ihnen um Ihnen dieses schöne Haus zu zeigen. Bitte rufen Sie uns an, wir freuen uns auf Sie.

## Diele mit Gäste-WC



## Lage

Das Gemeindegebiet von Holzwickede wird im Norden durch den Dortmunder Rücken an der alten Bundesstraße 1 und dem Flughafen Dortmund und im Süden von der Ruhr begrenzt. Westlich bilden das südöstliche Dortmund und Schwerte die Grenze, und im Osten von Holzwickede befinden sich Unna und die westlichen Ortsteile von Fröndenberg/Ruhr.

Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte befinden sich in der unmittelbaren Nähe.

Die Verkehrsanbindung an die Autobahnen A1 und A2 sowie an die Bundesstrasse 1 ist sehr gut, die großen Zentren des Ruhrgebietes sind schnell erreichbar.



Gäste WC



Wohnzimmer



Wohn-/Essbereich



Essbereich/- Terrassenzugang



Küche



Terrasse m. Zugang Garagen



Obere Terrasse



Terrassen



Gartenzugang



Treppenhaus



Kinderzimmer



Kinderzimmer m. Zugang DG



DG gedämmt



Bad OG



Bad OG



Schlafzimmer



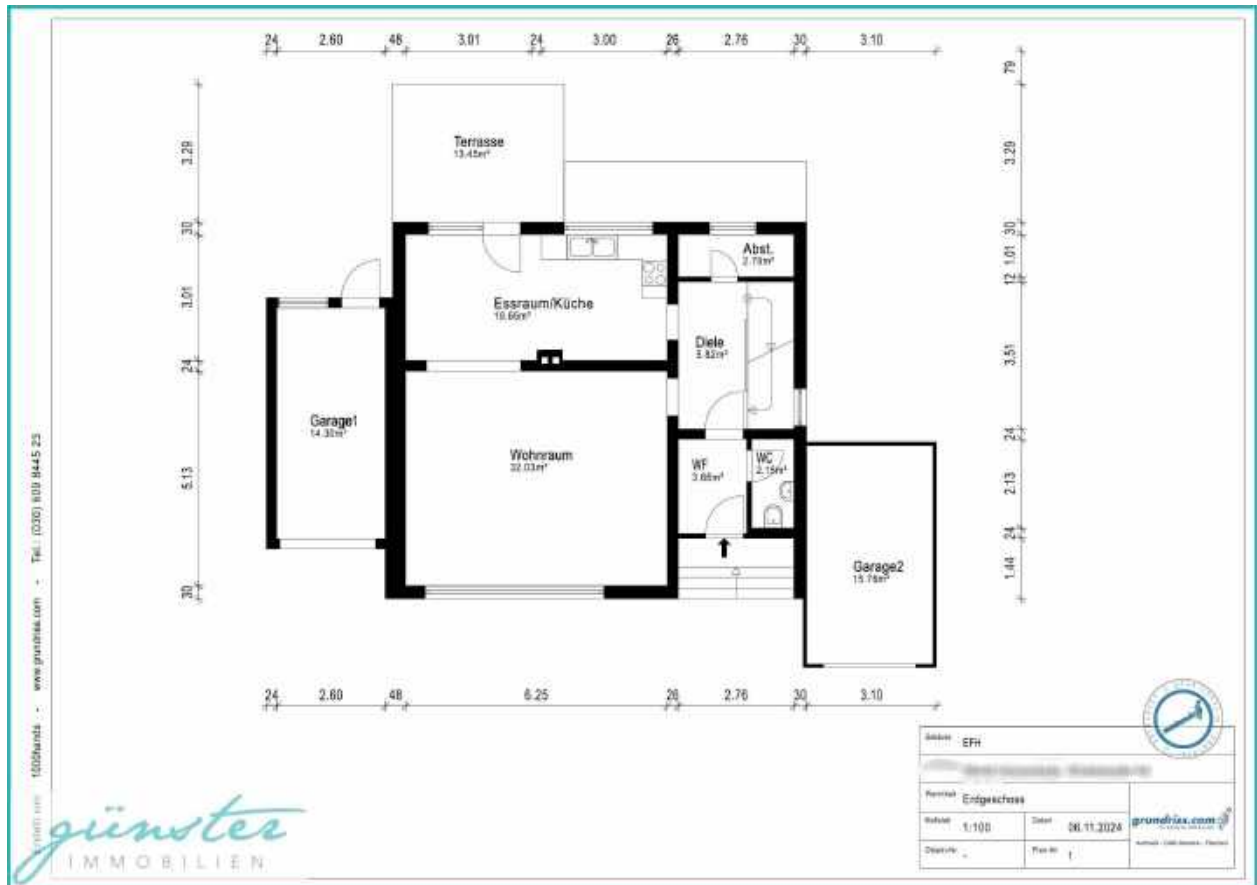
Schlafzimmer



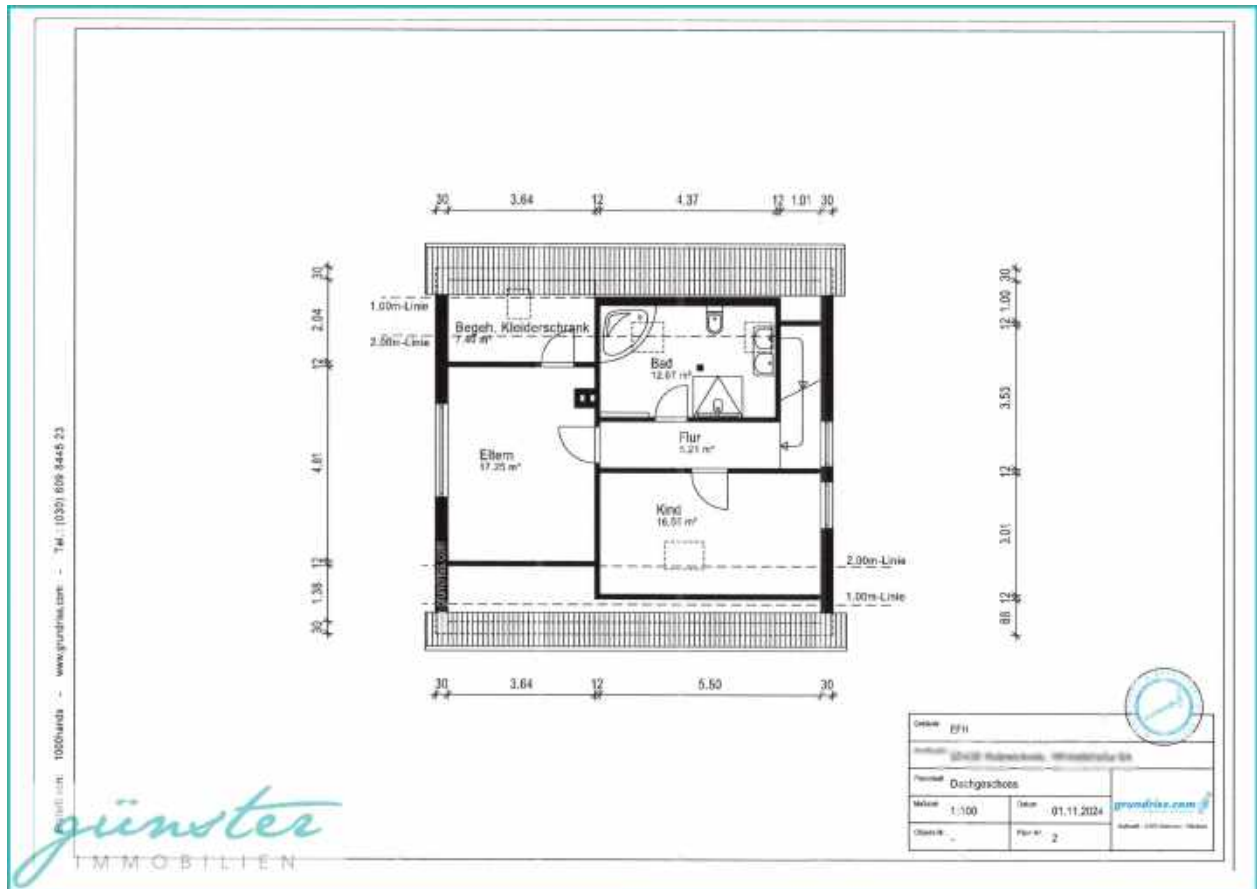
Begehbarer Kleiderschrank



KG Büro oder Gästeraum



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.