

Exposé

Unna-Königsborn: Luxuriöse und energetisch aktuelle Stadtvilla mit Erdwärme und PV Anlage, Garage, Carport und 4 PKW-Stellplätzen



Rückansicht mit Terrasse



Eckdaten

Baujahr:	2011
Bauart:	Massivbau
Unterkellerung:	nicht unterkellert
Erschließung:	voll erschlossen
Verwendungszweck:	Wohnen
Zustand:	neuwertig
Verfügbar ab:	01.06.2025
letzte Modernisierung:	2024
Wohnfläche:	ca. 133 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 410 m ²
Geschosse:	2
Zimmer:	4
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	1

Eckdaten

Möblierung:	Einbauküche
Garten:	eigener Garten
Fenstertyp:	Kunststoff/Isolierglas
Dachform:	Zeltdach
Dachdeckung:	Dachpfannen/-ziegel
Energieausweis:	verbrauchsorientiert
Ausstellungsdatum:	16.06.2024
Baujahr lt. Energieausweis:	2011
Endenergieverbrauch:	28,74 kWh/(m ² -a) Warmwasser enthalten
Energieeffizienzklasse:	A+
Heizung:	Wärmepumpenheizung
Hauptenergeträger:	Erdwärme
Fußbodenbelag:	Fliesen, Stein
Kaufpreis:	558.000,00 EUR
Käuferprovision:	2,99 % inkl. ges. MwSt.

Terrasse



Ausstattung

- Stadtvilla, Massivbauweise aus Baujahr 2011
- ca. 133 m² Wohnfläche auf zwei Vollgeschossen
- 410 m² Grundstück
- Aussenwände aus Porenbeton, Putzfassade, monolithische Bauweise, Innenwände aus Kalksandsteinen; neuer Fassadenanstrich in 2022 mit Relius Tiefengrund + Relius Silasil Acryl-Fassadenfarbe
- Zeltdach mit schwarz-glasierter Braas Ziegeleindeckung
- Dachgeschoss ungedämmt mit OSB Plattenbelag, Abstellmöglichkeit
- Oberste Geschossdecke gedämmt
- Vaillant Erdwärmepumpe mit Tiefenbohrung für Fußbodenheizung und Brauchwasser
- neuer Vaillant Warmwasserspeicher 300l im Jahr 2022
- 4,015 kWp Braas PV Indax, dachintegrierte PV-Anlage mit Speicher und Ersatzstrom neu im Jahr 2022

Ausstattung

- Digitale Raumthermostate zur Steuerung der Fußbodenheizung
- Vaillant Recovair Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und Sommerbypass
- Abus Secvest Touch Alarmanlage mit Außensirene und Bewegungsmeldern neu im Jahr 2021
- Videoüberwachung mit 4 PoE Kameras 8MP 4K UHD, NRV Rekorder mit 2 TB neu im Jahr 2020
- Fenster und Haustür mit 3fach Ipasol Sicht- und Sonnenschutzverglasung
- Fensterbänke aus Naturstein Granit Außen Nero Assoluto, Innen Granit Imperial White
- Somfy io - 14 neue Rollladenmotoren, neue App- Steuerung für elektrische Rollladen neu im Jahr 2020
- Eingangsbereich mit Podest aus Naturstein (Nero Assoluto) und Glasvordach
- Fußbodenbeläge aus italienischem Feinsteinzeug 60 cm x 60 cm
- Innentreppe aus Massivholz (Ahorn) mit Edelstahlstreben und LED Treppenstufenbeleuchtung
- Große Terrasse (4,00 m x 8,80 m) mit keramischem Bodenbelag (40 cm x 40 cm)
- Garage (9 x 3 m) mit Hörmann Sektionaltor und separater Hörmann Eingangstür
- Garagendacherneuerung mit Wolfin GWSK und Attikaverkleidung in Alu anthrazit in 2024
- Carport (6 x 3 m) aus pulverbeschichtetem Aluminium und Sicherheitsglas mit elektrischem Rollfenster, PV-Paneel und LED Beleuchtung
- Schöner, pflegeleichter Garten, die angrenzenden Lebensbaumhecken wurden von den Nachbarn gesetzt und werden von diesen gepflegt.
- Im Kaufpreis enthalten:
 - Alno Einbauküche mit neuem Geschirrspüler von Siemens aus 2022
 - Hochwertige Pelipal Badmöbel mit Optiwhite-Glaswaschtisch, beleuchteter Kristallspiegel im Gäste-WC
 - Puris Badezimmermöbel mit Optiwhite-Glaswaschtisch, beleuchteter Spiegelschrank und Badezimmerarmaturen von Hans Grohe Puravida im Badezimmer im Obergeschoss
- Rasenmäroboter (Husqvarna Automover BJ. 2021)

Gartenansicht



Objektbeschreibung

Bei unserem neuen Objekt handelt es sich um eine luxuriöse Stadtvilla auf einem 410 m² großen Grundstück in beliebter Lage von Unna-Königsborn. Die Stadtvilla bietet alles, was Sie sich für ein luxuriöses und komfortables Zuhause wünschen. Auf einer Wohnfläche von ca. 133 m² vereint das Haus modernes Design, hochwertige Ausstattung und durchdachte Details, die Ihr tägliches Leben bereichern.

Der offene Wohn-/Essbereich im Erdgeschoss mit bodentiefen Fenstern, Terrassenzugang und einer großen Mediavorwand mit indirektem, farbigem LED-Ambientelicht, schafft eine helle, einladende Atmosphäre. Hier können Sie entspannte Abende verbringen oder Gäste in einem stilvollen Umfeld empfangen. Der Bodenbelag der Immobilie ist aus 60 cm x 60 cm pflegeleichtem italienischen Feinsteinzeug. Die Alno-Einbauküche mit offenem Übergang zum Wohn-/Essbereich ist mit hochwertigen Einbaugeräten ausgestattet und ist durch Ihr modernes Design mit einer Küchentheke der perfekte Ort für kulinarische Erlebnisse und geselliges Beisammensein. Für zusätzlichen Platz sorgt ein nachhaltig geplanter Abstellraum mit Waschmaschinen- und Trocknerstellplatz. Der Haustechnikraum befindet sich auch im Erdgeschoss und ist über den großzügigen Eingangsbereich erreichbar. Die große Terrasse (4,00 m x 8,80 m) in Nordausrichtung bietet Ihnen einen Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien. Auch bei tropischen Sommertemperaturen lässt es sich hier gut entspannen. Die Terrasse wurde mit keramischem Bodenbelag (40 cm x 40 cm) versehen. Das Gäste-WC, mit hochwertigem Optiwhite-Glaswaschtisch und Kristallspiegel, Hans Grohe PuraVida Armaturen, WC und Urinal rundet unser Raumangebot im Erdgeschoss ab.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Über eine Ahorn Massivholztreppe mit Edelstahlstreben und LED Treppenstufenbeleuchtung gelangen Sie in das Obergeschoss des Hauses. Hier befinden sich drei geräumige, helle Schlafzimmer und ein elegantes Tageslichtbad. Highlight dieses Badezimmers sind die freistehende Badewanne sowie eine barrierefreie Rainshowerdusche mit HSK Duschglastüren, Puris Badezimmermöbeln mit Optiwhite-Glaswaschtisch und beleuchtetem Spiegelschrank. Moderne Technik wie Somfy Io Homecontrol mit App-Steuerung für die elektrischen Außenrolläden mit 14 neuen Rolladenmotoren aus 2020 und eine Vaillant Recovair Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und Sommerbypass erhöhen den Wohnkomfort. Die nachhaltige Wärmeversorgung erfolgt über eine Vaillant Erdwärmepumpe mit Tiefenbohrung für die effiziente Fußbodenheizung in allen Räumen und die kostengünstige Brauchwassererwärmung mittels 300 l Warmwasserspeicher (neu installiert in 2022). Alle Fenster und die Haustür sind mit 3fach Ipasol Sicht- und Sonnenschutzverglasung, für mehr Privatsphäre und Hitzeschutz in Ihrem neuen Zuhause, ausgestattet. Die Fassade des Hauses erhielt im Jahr 2022 einen neuen Anstrich mit hochwertiger weißer Acrylfarbe. Ebenfalls im Jahr 2022 wurde eine dachintegrierte PV-Anlage mit 4,015 kWp und Speicher (auch für Ersatzstrom) installiert. Diese reduziert die Energiekosten der Villa auf ein Minimum. Der Garten des Hauses ist sehr pflegeleicht angelegt und ist daher offen für Ihre eigenen Gestaltungswünsche. Die Lebensbaumhecken zu den vier Nachbargrundstücken werden von den Nachbarn gepflegt. Das Rasenmähen übernimmt der im Kaufpreis enthaltene Mähroboter. Eine Garage mit Hörmann Sektionaltor und separater Eingangstür, sowie ein Carport aus pulverbeschichtetem Aluminium und Sicherheitsglas mit elektrischem Rollfenster lassen für die Unterbringung Ihrer Fahrzeuge keine Wünsche offen. Ihren Besuchern bieten sich vier zusätzliche Stellmöglichkeiten vor dem Haus und vor Ihrer Garage an. Für zusätzliche Sicherheit sorgt eine per App zugängliche Videoüberwachung mit NRV Rekorder aus dem Jahr 2020 sowie eine per App steuerbare Alarmanlage mit Außensirene und Bewegungsmeldern aus dem Jahr 2021.

Unser Fazit: Diese Stadtvilla ist die ideale Wahl für alle, die nach einem urbanen Rückzugsort mit viel Platz, Komfort und erstklassiger Ausstattung suchen. Hier erwartet Sie ein Leben voller Möglichkeiten in bester Lage in einem Haus mit neuestem energetischen Standard. Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin! Wir freuen uns auf Sie!

Carport mit elektr. Rolltor



Lage

Unser Objekt befindet sich in Unna-Königsborn in einer bis 2011 gewachsenen Neubausiedlung mit vorwiegend Einfamilienhäusern. Königsborn liegt nördlich des Stadtkerns von Unna. Weiter Nördlich befindet sich die zum Kreis Unna gehörende Stadt Kamen. Der Siedlungsbereich Königsborns schließt sich unmittelbar nördlich an das Zentrum von Unna an.

Königsborn hat eine heterogene Siedlungsstruktur. Im Süden dominieren beiderseits der Friedrich-Ebert-Straße und im südlichen Bereich der Platanenallee größere Einfamilienhäuser und Villen. Nördlich davon schließt sich der Kurpark an. Im Norden des Stadtteils herrscht eine gemischte Wohnbebauung vor. Hier existieren auch mehrere Zechensiedlungen.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergarten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind fußläufig erreichbar. Autobahnen und S-Bahn, sowie der Flughafen Do.-Wickede sind ebenfalls schnell erreichbar und machen so die Lage unseres Objektes für Pendler ideal.

Infrastruktur in Ihrer Nähe:

Vier Lebensmitteldiscounter (Entfernung zwischen 400-850 m)

Kindertagesstätte (Entfernung ca. 100m)

Schulen (Entfernung ca. 600 m)

Apotheke (Entfernung ca. 250 m)

S-Bahnhof (Entfernung ca. 350 m)

Bushaltestelle (Entfernung ca. 300-400 m)

Kurpark (Entfernung ca. 350 m)

Sparkasse (Entfernung ca. 400 m)

Restaurant (Entfernung ca. 150 m)

Friseur (Entfernung ca. 200 m)

Optiker (Entfernung ca. 450 m)

Hotel (ca. 650 m)

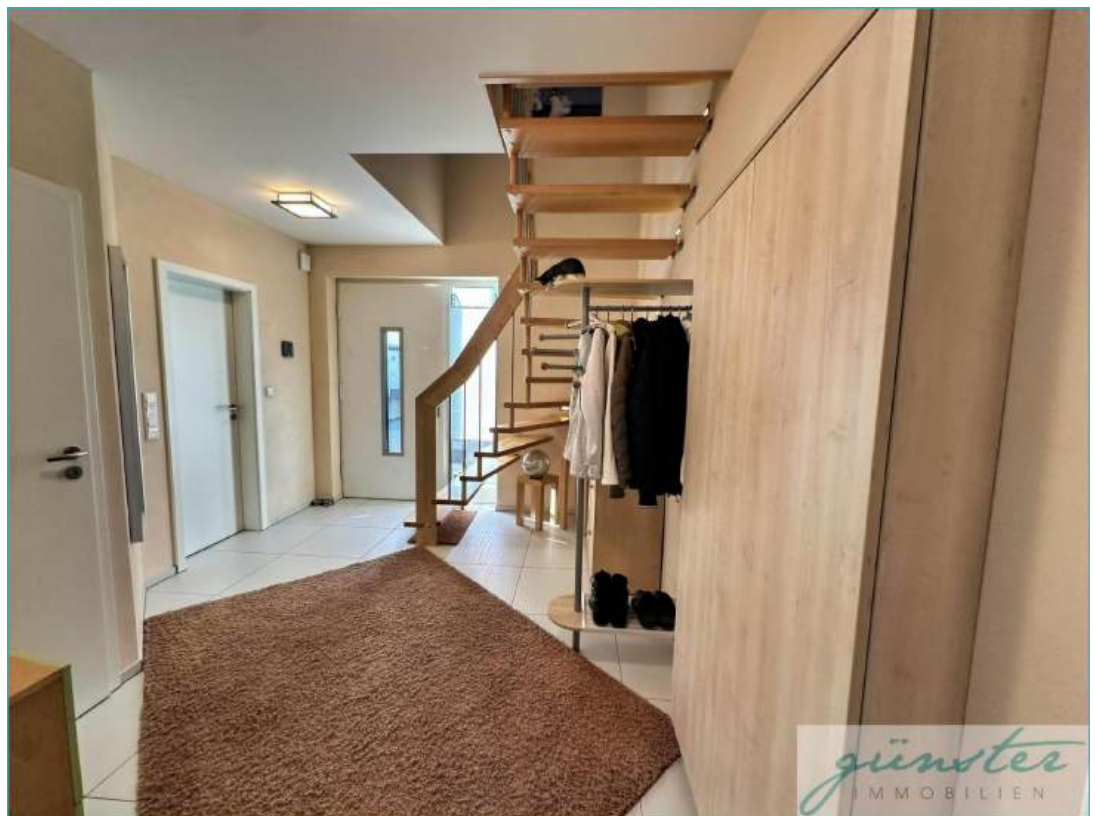
Stadtzentrum Unna (Entfernung ca. 2000 m)

Autobahn A1 (Entfernung ca. 2600 m)

Flughafen Dortmund (Entfernung ca. 8400 m)



Seitenansicht mit Carport



Eingangsbereich



Wohnbereich



Wohnbereich



Wohnbereich



Wohnbereich



Esszimmer mit offener Küche



Küchentheke mit Essbereich



Küche mit Essbereich



Küche



Hochwertige Küche



Gäste-WC



offene Galerie



oberer Flurbereich



Bad mit großer Dusche



Bad mit freistehender Wanne



Badansicht



Büro-/Kinderzimmer



Schlafzimmer I



Schlafzimmer II



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.