

## Exposé

Bergkamen Rotherbachstraße:  
Reihenendhaus 01 mit PV Anlage auf  
449 m<sup>2</sup> Grundstück, Garage möglich,  
provisionsfrei für Käufer!



## Straßenansicht



## Eckdaten

Fertigstellung:	ca. 12 2025
Bauart:	Massivbau
Unterkellerung:	nicht unterkellert
Erschließung:	voll erschlossen
Marktsegment:	Neubau
Verwendungszweck:	Wohnen
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	ca. 106 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 449 m <sup>2</sup>
Geschosse:	2
Zimmer:	4
Schlafzimmer:	3

## Eckdaten

Badezimmer:	1
Garten:	Objekt mit Garten
Fenstertyp:	Kunststoff/Isolierglas
Dachform:	Pulldach
Dachdeckung:	Dachpfannen/-ziegel
Neu zu errichtende Gebäude gem. § 80 (1) GEG	
Heizung:	Wärmepumpenheizung
Hauptenergeträger:	Alternative Energieträger
<b>Kaufpreis:</b>	<b>426.500,00 EUR</b>
keine zusätzliche Käuferprovision	

## Beispiel Schlafzimmer



# Ausstattung

- Massives, konventionell erstelltes Gebäude nach KfW 55 EE,
- optimale Ausrichtung
- ca. 106 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- zwei Vollgeschosse
- Pultdach
- 3 kWp PV Anlage
- Garage möglich gegen Aufpreis (ca. 19.500,--)
- Fenster- und Fenstertüren aus Kunststoff „VEKA Softline AD“ mit Dreifachverglasung
- Die Beheizung und Warmwassererzeugung erfolgt über eine hochmoderne Nibe Luft-/Wasserwärmepumpe
- Fußbodenheizung im Erd-/ und Obergeschoss
- teilweise bodentiefe Fenster im Erdgeschoss u. Obergeschoss
- Hochwertige Innentüren mit Röhrenpaneinlage
- 1 Tageslichtbad im Obergeschoss, Gäste-WC im Erdgeschoss

- Exclusive Maler- und Oberbödenarbeiten
- Exclusive Grunderwerbssteuer und der Notarkosten

## Besonderheiten:

- Familienfreundliche Umgebung
- Nähe zu Freizeitangeboten wie dem Wasserpark
- Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die Autobahn

## Beispiel Wohnzimmer



# Objektbeschreibung

In der begehrten Lage der Rotherbachstraße in Bergkamen entstehen sechs moderne Reihenhäuser, die sowohl durch ihre ansprechende Architektur als auch durch ihre familienfreundliche Ausstattung überzeugen. Die Häuser werden schlüsselfertig mit einer Photovoltaikanlage angeboten und bieten eine ideale Wohnumgebung für Familien und Paare.

Hier finden Sie Ruhe und ein familienfreundliches Umfeld sowie in ca. 10 Minuten Entfernung Schulen, Kindergärten und Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

Jedes Reihnhaus verfügt über einen eigenen Garten mit Südausrichtung, der viel Platz für Spiel und Entspannung bietet.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Eine großzügige Raumaufteilung mit komfortablen Zimmern, geräumiger Küche und großem Badezimmer macht Wohlfühlen ganz leicht. Von Ihrer Terrasse aus blicken Sie ins Grüne. Der Terrassen und Gartenbereich sind nach Süden ausgerichtet.

Unser Neubauobjekt hat einen Wohn-Essbereich von über 26 m<sup>2</sup>. Bei Gestaltung mit einer offenen Küche ist die Fläche sogar ca. 34 m<sup>2</sup> groß. Die drei Schlafzimmer im Obergeschoss sind lichtdurchflutet. Für das Elternschlafzimmer ist ein begehrbarer Kleiderschrank geplant. Ein Tageslichtbad mit Dusche und WC runden das Raumangebot im Obergeschoss ab.

Die Häuser sind nicht unterkellert und erfüllen die EnEV 2014, Stand Januar 2016. Eine Luft-Wärmepumpe mit zentraler Wohnraumlüftung beheizt das Haus - Leistung entsprechend Wärmebedarf nach DIN 4701/83 und sorgt für niedrige Energiekosten. Ein großer Hausanschlussraum im EG bietet zusätzlichen Stellplatz für Waschmaschine, Trockner, etc. Eine Garage kann gegen einen Aufpreis von 19.500,- Euro gebaut werden.

Nicht im Kaufpreis enthalten sind die:

- Notar/ Gerichtskosten
- Grunderwerbssteuer
- Außenanlagen/ Terrassen/ Garten etc.
- Maler/ Oberböden

Verkauf im Auftrag der Massivbau GmbH Dortmund, Stockholmer Allee 25.

Baubeginn: Nach Verkauf von drei der sechs geplanten Reihenhäuser

Garantierter Fertigstellungstermin in ca. 8 Monaten Bauzeit

Bitte vereinbaren Sie mit uns einen Termin zur weiteren Information!

# Lage

Die Rotherbachstraße befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Wohngegend von Bergkamen. Die Nähe zum neuen Wasserpark bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten für Groß und Klein. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine hohe Lebensqualität.

Bergkamen liegt im mittleren Westen der Bundesrepublik Deutschland in Westfalen am Ostrand des industriell geprägten Ruhrgebiets in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Großstädten Hamm und Dortmund. Südlich der Stadt verläuft der Hellweg mit dem sich anschließenden Mittelgebirge des Sauerlandes, nördlich grenzt das Münsterland an Bergkamen. Im Osten liegt die fruchtbare Soester Börde.

Die Nordgrenze der Stadt wird von der Lippe, die Ostgrenze von der Bundesautobahn 1 gebildet. Die Südgrenze verläuft ungefähr im Bereich der A 2. Entlang der Westgrenze fließt die Seseke, ein Zufluss zur Lippe. Der Datteln-Hamm-Kanal bindet Bergkamen an das europäische Wasserstraßennetz an.

Höchste Erhebung im Stadtgebiet ist mit 148,5 m ü. NN die „Adener Höhe“ auf der künstlich aufgeschütteten Bergehalde Großes Holz, einer Landmarke im Ruhrgebiet.

In nächster Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants, weiterführende Schulen, sowie Kindergärten und Grundschulen.

Die Autobahn A1 mit Anschluss an die A2 / A44 sind schnell zu erreichen.

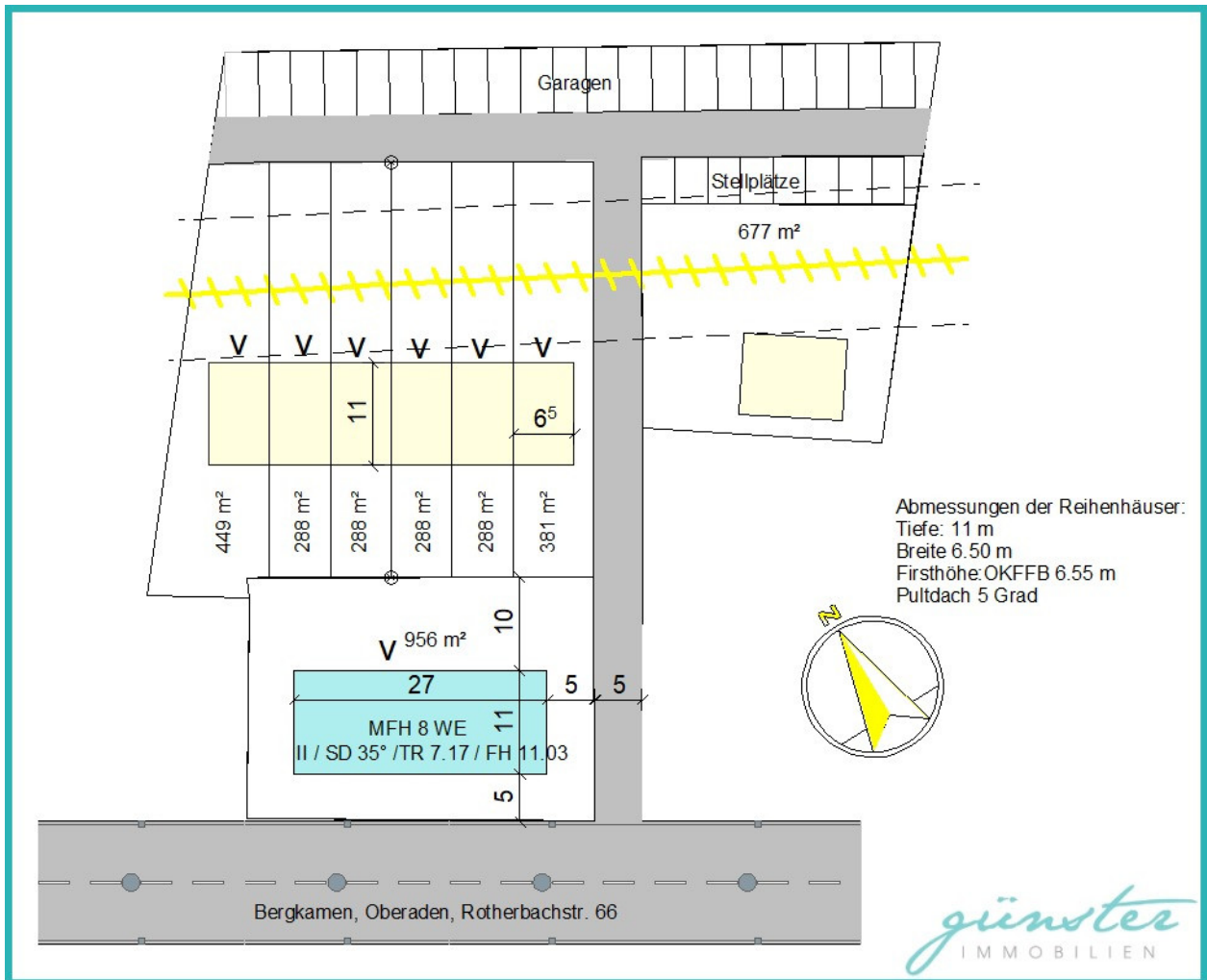
## Nachbargemeinden

In direkter Nachbarschaft befinden sich Kamen, Lünen, Werne und Bönen (alle im Kreis Unna) und die kreisfreie Großstadt Hamm.



Grundriss Reihenendhaus 01+06 - nicht maßstabsgetreu





Lageplan

## Ihre Ansprechpartnerin:

Petra Günster-Rosenbaum  
Tel.: 02303-672 9580  
Mobil: 0173-845 0745  
E-Mail: [pguenster@guenster-immobilien.info](mailto:pguenster@guenster-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 Entgeltminderung 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.