

Exposé

Unna-Massen-Nord: Zwei Häuser als
ETW auf einem 497 m² großem
Grundstück in ruhiger, grüner Lage!



ETW2 Eingangsbereich mit Zugang zur Küche



Eckdaten

Baujahr:	ca. 1995
Bauart:	Massivbau
Unterkellerung:	voll unterkellert
Erschließung:	voll erschlossen
Verwendungszweck:	Wohnen
Zustand:	gepflegt
letzte Modernisierung:	2009
Wohnfläche:	ca. 220 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 497 m ²
Geschosse:	1
Zimmer:	6
Schlafzimmer:	3

Eckdaten

Badezimmer:	2
Garten:	eigener Garten
Fenstertyp:	Kunststoff/Isolierglas
Dachform:	Satteldach
Dachdeckung:	Dachpfannen/-ziegel
Energieausweis:	verbrauchsorientiert
Ausstellungsdatum:	12.02.2026
Baujahr lt. Energieausweis:	1995
Endenergieverbrauch:	135,35 kWh/(m ² ·a) Warmwasser enthalten
Energieeffizienzklasse:	E
Heizung:	Zentralheizung
Hauptenergieträger:	Öl
Fußbodenbelag:	Fliesen, Laminat
Kaufpreis:	374.000,00 EUR
Käuferprovision:	2,99 % inkl. ges. MwSt.

ETW2 Einbauküche mit viel Stauraum



Ausstattung

- Zwei Wohnhäuser als ETW geteilt:

- ca. 497 m² Grundstück – ideal für Mehrgenerationenwohnen oder Teilvermietung
- Vorderhaus (BJ 1928): ca. 101 m² Wohnfläche
- , vollunterkellert
- Nachtspeicherheizung
- Stellplatz vor dem Haus
- drei Zimmer, Küche, Bad
- Dachterrasse ca. 19m² , kann überbaut werden
- Gemeinschaftsgarten
- sanierungsbedürftig

Rückwärtiges Haus BJ 1995:

- ca. 119 m² Wohnfläche, modernisiert in 2009
- Stellplatz neben dem Haus
- schöner Gemeinschaftsgarten mit überdachter Beach-Bar und sonniger Terrasse
- überdachter Abstellraum für Gartengeräte
- Feldrandlage
- Fenster doppelverglast aus 1995
- Haustür aus 1995
- großzügiger offener Wohn-/Ess-/Küchenbereich
- Einbauküche aus 2009
- modernes Gäste-WC 2009
- großes Schlafzimmer im Erdgeschoss
- modernes Bad mit bodentiefer Dusche im Untergeschoss
- Untergeschoss kernsaniert und als Souterrain ausgebaut mit Bad, Büro und zusätzlichen Zimmer
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschine
- Elektrik erneuert in 2009
- Heizungsraum mit Ölheizung aus 1994/Anfang 1995 mit zwei Kunststofftanks

Beide Objekte gelten als Eigentumswohnungen

ETW2 Offener Wohn-/Essbereich mit Zugang Küche, Flur +
Gäste-WC



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine außergewöhnliche Immobilie auf einem ca. 497 m² großen Grundstück bestehend aus zwei aneinander gebauten Wohnhäusern in ruhiger Wohnlage von Unna-Massen mit freiem Blick ins Grüne (Feldrandlage). Die Immobilie ist in zwei Eigentumswohnungen mit eigenem Gartenanteil unterteilt und eignet sich ideal für Mehrgenerationenwohnen, Eigennutzung mit Teilvermietung oder Wohnen und Arbeiten auf einem Grundstück.

Beide Immobilien könnten auch zu einer großzügigen Wohneinheit verbunden werden.

Das vordere Haus (Baujahr 1928) verfügt über ca. 101 m² Wohnfläche und wurde ursprünglich als Einfamilienhaus genutzt. Das Haus ist voll unterkellert. Im Erdgeschoss befinden sich das Wohn-/Esszimmer und die Küche. Das Obergeschoss beherbergt zwei Schlafräume und ein Badezimmer mit Badewanne. Der kleinere von beiden Schlafräumen wird momentan als Wohnraum genutzt. Das Highlight ist hier die Dachterrasse mit unverbaubarem Blick über die Felder. Diese Dachterrasse könnte auch bebaut werden. Der Hauptenergieträger dieser Immobilie ist Strom; beheizt wird dieses Haus durch Nachtspeicheröfen. In diesem Haus wären einige Modernisierungen erforderlich. Wie z.B. die Aussenfassade, der Eingangsbereich und der Keller. Zum Haus gehört ein KfZ-Stellplatz vor der Tür.

Das rückwärtige Haus wurde in 1995 angebaut und hat eine Wohnfläche von ca. 119 m². Es überzeugt durch einen großzügigen, offenen Wohn-/Ess-/Küchenbereich, ein schönes, helles Schlafzimmer, eine überdachte Terrasse und ein modernes Gäste-WC mit Tageslicht. Die hochwertige Marken-Einbauküche kann bei Gefallen übernommen werden und ist im Kaufpreis enthalten. Beheizt wird das Haus über eine Ölzentralheizung. Im Untergeschoss der Immobilie, die auch in 2009 kernsaniert wurde, befinden sich im ausgebauten Soutterain ein modernes Bad mit ebenerdiger Dusche, ein Schlafraum, ein Büro, ein Hauswirtschaftsraum und ein Heizungsraum.

Das Grundstück liegt in Feldrandlage, auf Ihrer Terrasse können Sie am Abend entspannen und den freien Blick ins Grüne genießen. Zu dieser Wohneinheit gehört ebenfalls ein Stellplatz.

Ein vielseitig nutzbares Anwesen in ruhiger und dennoch guter angebundener Lage. Der Garten bietet eine Bar, einen Abstellraum und es wurde ein kleiner Pool aufgestellt. Hier können Sie im Sommer Ihren schön angelegten Garten genießen.

Gerne zeigen wir Ihnen diese schöne Immobilie.

ETW2 Wohnbereich mit Zugang zur überdachten Terrasse + Garten



Lage

Die Immobilie liegt in einem reinen Wohngebiet in Unna-Massen Nord.
Das Haus liegt außerhalb der Einflugschneise des Wickeder Flughafens in ruhiger Feldrandlage.

Unna-Massen bietet eine gute Erreichbarkeit von Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen.

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

Gute Verkehrsanbindung sind durch die öffentlichen Verkehrsmittel gegeben.

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



ETW2 Gäste-WC



ETW2 Schlafzimmer OG



ETW2 Flur UG



ETW2 Bad UG



ETW2 Bad mit großer Dusche UG



ETW2 Ankleide oder Kinderzimmer im Untergeschoss/ Souterrain



ETW2 Büro



ETW2 Waschkeller UG



ETW2 Terrassenansicht + Gemeinschaftsgarten



Gemeinschaftsgarten mit Beachbar + Abstellraum



Gemeinschaftsgarten mit Pool und Bar



ETW1 Frontansicht



ETW1 Hausflur



ETW1 Wohnzimmer - Essbereich



ETW1 Wohnzimmer



ETW1 Küche



ETW1 Wohn-/Kinderzimmer mit Terrasse/Balkon



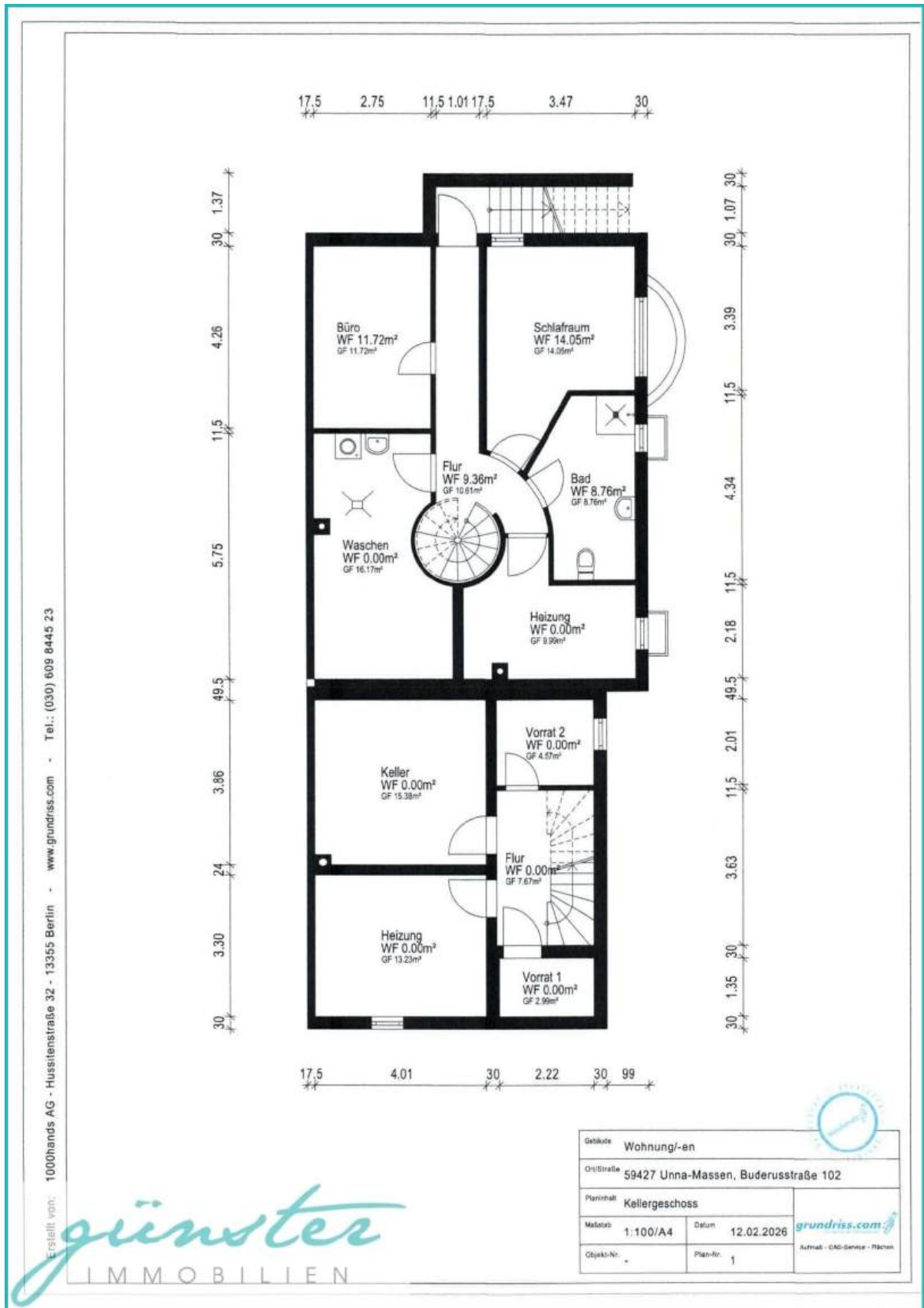
ETW1 unverbaubarer Weitblick vom Terrasse



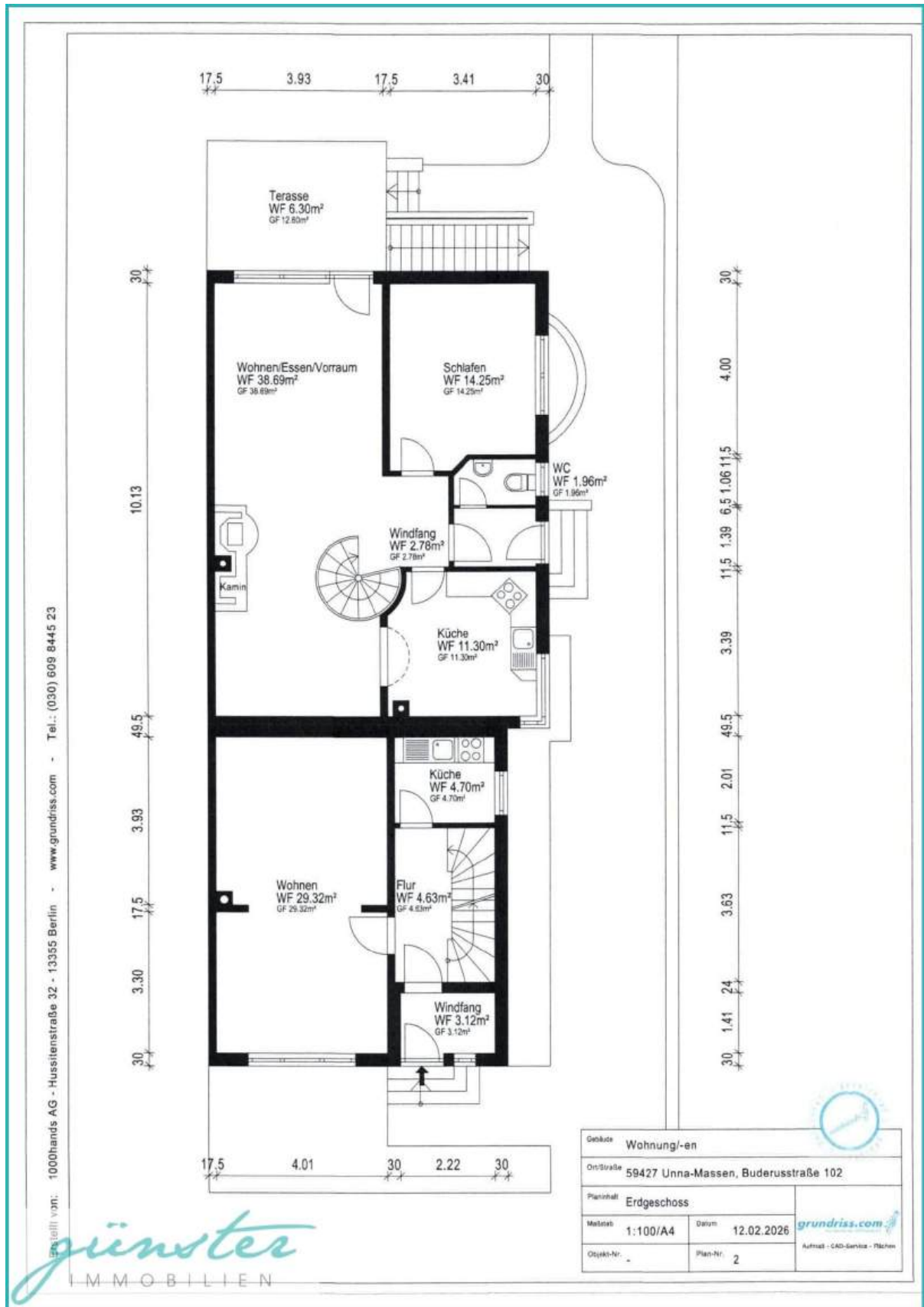
ETW1 Schlafzimmer



ETW 1 Bad OG



Grundriss ETW1 + ETW2 Keller/-Untergeschoss - nicht maßstabsgetreu

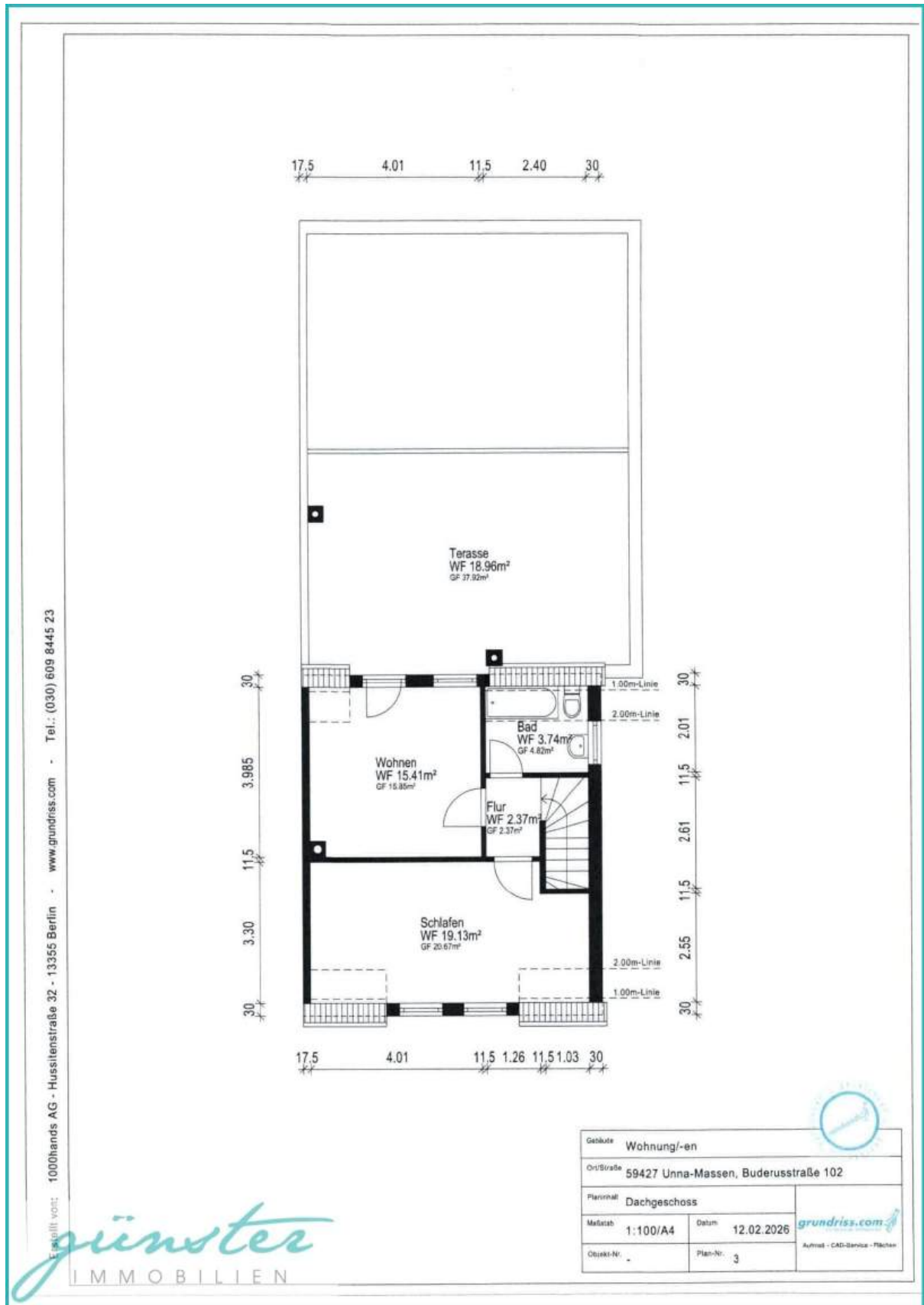


Bestellt von: 100hands AG - Hussitenstraße 32 - 13355 Berlin - www.grundriss.com - Tel.: (030) 609 8445 23

Gebäude		Wohnung/-en	
Ort/Strasse		59427 Unna-Massen, Buderusstraße 102	
Planinhalt		Erdgeschoss	
Maßstab	1:100/A4	Datum	12.02.2026
Objekt-Nr.	-	Plan-Nr.	2

grundriss.com
Aufmaß - CAD-Service - Flächen

ETW1 + ETW2 Erdgeschoss - nicht maßstabsgetreu



ETW1 Dachgeschoss mit Terrasse - 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.