

Kamen

## Familientraum in bevorzugter Lage von Kamen !

Número de propiedad: 24351077



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRECIO DE COMPRA: 399.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 186 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 614 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24351077 - 59174 Kamen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24351077 - 59174 Kamen

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 24351077                                       |
| Superficie habitable | ca. 186 m²                                     |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                              |
| Habitaciones         | 7                                              |
| Dormitorios          | 5                                              |
| Baños                | 3                                              |
| Año de construcción  | 1936                                           |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |

|                                |                                                                          |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 399.000 EUR                                                              |
| Casa                           | Casa bifamiliar                                                          |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2025                                                                     |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                  |
| Método de construcción         | Sólido                                                                   |
| Espacio utilizable             | ca. 65 m²                                                                |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Balcón    |

Número de propiedad: 24351077 - 59174 Kamen

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas natural ligero  |
| Certificado energético válido hasta | 25.07.2032          |
| Fuente de energía                   | Eléctrica           |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 216.10 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | G                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1936                   |

Número de propiedad: 24351077 - 59174 Kamen

## La propiedad



Número de propiedad: 24351077 - 59174 Kamen

## La propiedad



Número de propiedad: 24351077 - 59174 Kamen

## La propiedad



Número de propiedad: 24351077 - 59174 Kamen

## La propiedad



Número de propiedad: 24351077 - 59174 Kamen

## La propiedad



Número de propiedad: 24351077 - 59174 Kamen

## La propiedad



Número de propiedad: 24351077 - 59174 Kamen

## La propiedad



Número de propiedad: 24351077 - 59174 Kamen

## La propiedad



Número de propiedad: 24351077 - 59174 Kamen

## La propiedad



Número de propiedad: 24351077 - 59174 Kamen

## La propiedad



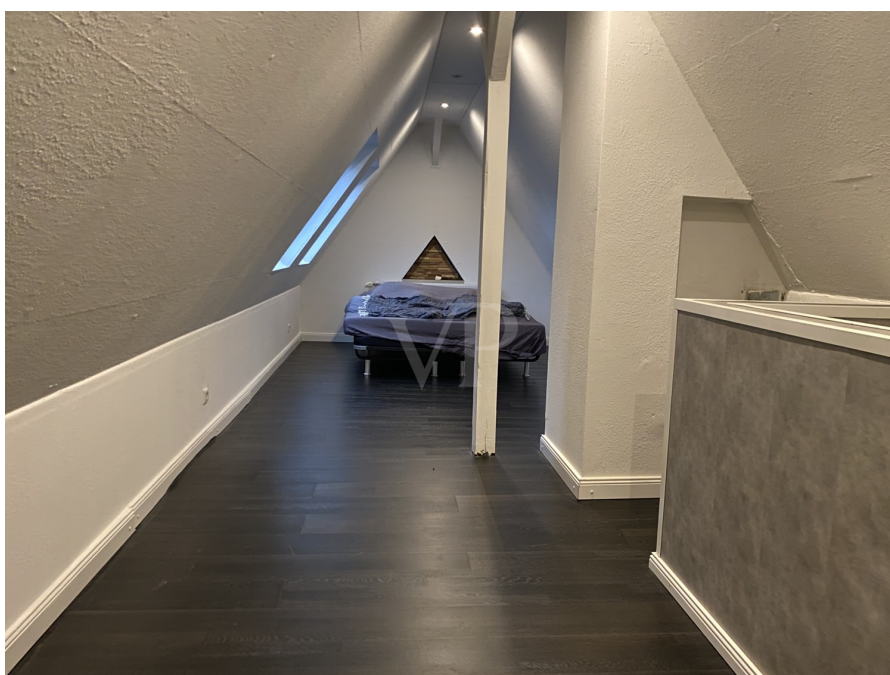
Número de propiedad: 24351077 - 59174 Kamen

## La propiedad



Número de propiedad: 24351077 - 59174 Kamen

## La propiedad



Número de propiedad: 24351077 - 59174 Kamen

## La propiedad



Número de propiedad: 24351077 - 59174 Kamen

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 02371 - 35 19 449

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número de propiedad: 24351077 - 59174 Kamen

## Una primera impresión

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Kamen erwartet Sie dieses vielseitige Haus, das bereits umfassend modernisiert wurde und durch seinen besonderen Charme überzeugt. Diese Immobilie ist ein wahrer Schatz – perfekt für Liebhaber klassischer Architektur und moderner Wohnideen. Ihre Highlights im Überblick: Repräsentativer Eingangsbereich: Der Eingangsbereich mit einem auf massiven Säulen ruhenden Balkon vermittelt bereits bei Ankunft das Gefühl von Eleganz. Die moderne, automatisch öffnende Haustür lädt Sie ein, dieses schöne Haus zu entdecken. Flexibles Wohnkonzept: Das Haus wird aktuell als Zweifamilienhaus genutzt und bietet vielfältige Optionen: Erdgeschosswohnung: ca. 61 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 2 Zimmern, Terrasse (ca. 12 m<sup>2</sup>) und wird zum 01.10.2025 frei. D Maisonettewohnung: Über drei Etagen verteilt erwartet Sie hier eine großzügige Hauptwohnung mit ca. 126 m<sup>2</sup> Wohnfläche (nach Abzug der Dachschrägen). Perfekt für anspruchsvolle Paare oder moderne Familien, die die Nähe zur Innenstadt und eine klassische Architektur schätzen. Historischer Charme trifft Moderne: Die liebevoll restaurierte Massivholztreppe verbindet die einzelnen Etagen und verleiht dem Haus eine warme Atmosphäre. Moderne Akzente, wie der Treppenaufgang mit indirekter Beleuchtung, ergänzen die historische Architektur. Ausbaufähige Möglichkeiten: Eine bereits vorliegende Baugenehmigung ermöglicht den Anbau eines großen Balkons mit direktem Abgang zum Garten – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Das Haus liegt nordöstlich der historischen Kamener Stadtmauer in einer Wohnsiedlung, die zur Zeit der industriellen Revolution für höhere Angestellte und Beamte errichtet wurde. Heute zählt die Gegend zu den gefragtesten Wohnlagen Kamens: ruhig, grün und dennoch zentral. Wohnflächen im Detail: Erdgeschosswohnung: ca. 61 m<sup>2</sup> + Terrasse (ca. 12 m<sup>2</sup>), vermietet Hauptwohnung: ca. 126 m<sup>2</sup> + Balkon (ca. 3,4 m<sup>2</sup>) Dieses Haus ist mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Zuhause mit Geschichte und Charakter. Ob Sie die Erdgeschosswohnung weiterhin vermieten oder das gesamte Haus selbst nutzen möchten, bleibt Ihnen überlassen. Die Hauptwohnung steht Ihnen kurzfristig zur Verfügung und bietet Raum für Ihre individuellen Wohnträume. Kontaktieren Sie uns jetzt – Wir freuen uns auf Sie!

Número de propiedad: 24351077 - 59174 Kamen

## Detalles de los servicios

- Repräsentativer Eingangsbereich mit Säulen
- Indirekte Treppenbeleuchtung in Hauptwohnung
- Netzwerkanschluss in der Hauptwohnung
- Voll unterkellert
- Einfaches Gartenhaus
- Garage
- Stellplatz
- Sackgasse
- Garten gen Süden mit altem Baumbestand
- Großer ebener Garten
- Sehr gute Lage
- 2002 Dachisolierung & 2 Dachflächenfenster
- 2008 Kaminofen im OG
- 2015 Küchenfenster im OG
- 2016 Bad im EG
- 2017 Heizungsrohre, Parkettböden & Bäder im OG & DG
- 2018 Eingangstür mit Fingerprint & automatischen Antrieb & Wohnungstüren im EG
- 2021 Kellertür
- 2025 Sektionaltor Garage

Número de propiedad: 24351077 - 59174 Kamen

## Todo sobre la ubicación

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. Kamen liegt in der Südwestecke des Kamener Kreuzes, einem der wichtigsten Straßenverbindungspunkte Deutschlands. Das Stadtgebiet wird in Ost-West-Richtung durch die Eisenbahn-Magistrale Dortmund–Hamm gegliedert, was bis zur Schaffung der Bahn-überbrückenden Hochstraße (B 233) Anfang der 1970er Jahre wegen des schienengleichen Bahnübergangs ein gewaltiges Verkehrsproblem für den innerstädtischen und regionalen Nord-Süd-Verkehr nach sich zog. Die einzelnen Ortschaften von Kamen sind durch Ackerland voneinander getrennt; das Kamener Umland gehört zum Randgebiet der sehr fruchtbaren und ertragreichen Werl-Unnaer Börde.

Número de propiedad: 24351077 - 59174 Kamen

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.7.2032. Endenergiebedarf beträgt 216.10 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936. Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número de propiedad: 24351077 - 59174 Kamen

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Jörg Retzlaff

---

Mendener Straße 45a Iserlohn

E-Mail: [iserlohn@von-poll.com](mailto:iserlohn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)