

Kamen

# Familientraum in bevorzugter Lage von Kamen !

CODICE OGGETTO: 24351077



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

PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 186 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 614 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24351077 - 59174 Kamen**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24351077 - 59174 Kamen

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24351077                             |
| Superficie netta    | ca. 186 m <sup>2</sup>               |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 7                                    |
| Camere da letto     | 5                                    |
| Bagni               | 3                                    |
| Anno di costruzione | 1936                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                                    |                                                                          |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 399.000 EUR                                                              |
| Casa                               | Casa bifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2025                                                                     |
| Stato dell'immobile                | Ammodernato                                                              |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                |
| Superficie lorda                   | ca. 65 m <sup>2</sup>                                                    |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone   |

CODICE OGGETTO: 24351077 - 59174 Kamen

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Gas naturale leggero |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 25.07.2032           |
| Fonte di alimentazione                  | Elettrico            |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 216.10 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | G                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1936                |



CODICE OGGETTO: 24351077 - 59174 Kamen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24351077 - 59174 Kamen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24351077 - 59174 Kamen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24351077 - 59174 Kamen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24351077 - 59174 Kamen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24351077 - 59174 Kamen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24351077 - 59174 Kamen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24351077 - 59174 Kamen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24351077 - 59174 Kamen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24351077 - 59174 Kamen

## La proprietà





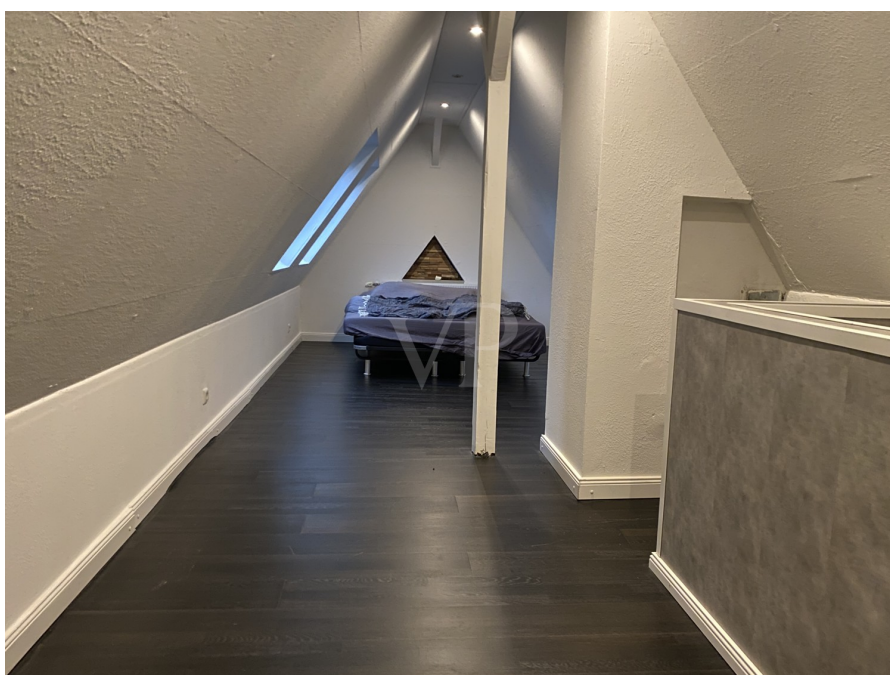
CODICE OGGETTO: 24351077 - 59174 Kamen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24351077 - 59174 Kamen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24351077 - 59174 Kamen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24351077 - 59174 Kamen

## La proprietà



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)



**CODICE OGGETTO: 24351077 - 59174 Kamen**

## Una prima impressione

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!

**CODICE OGGETTO: 24351077 - 59174 Kamen**

## Dettagli dei servizi

- 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



**CODICE OGGETTO: 24351077 - 59174 Kamen**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24351077 - 59174 Kamen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.7.2032.

Endenergiebedarf beträgt 216.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODICE OGGETTO: 24351077 - 59174 Kamen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Jörg Retzlaff

---

Mendener Straße 45a, 58636 Iserlohn

**Tel.:** +49 2371 - 35 19 449

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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