

Unna – Lünern

Familienleben genießen im großzügigen Einfamilienhaus mit Gartenfreiraum!

CODICE OGGETTO: 22381007



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 499.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 124 m² • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 761 m²

CODICE OGGETTO: 22381007 - 59427 Unna – Lünern

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

CODICE OGGETTO: 22381007 - 59427 Unna – Lünern

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	22381007
Superficie netta	ca. 124 m ²
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1999
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	499.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune

CODICE OGGETTO: 22381007 - 59427 Unna – Lünern

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	13.04.2032
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	43.90 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1999

CODICE OGGETTO: 22381007 - 59427 Unna – Lünern

La proprietà



CODICE OGGETTO: 22381007 - 59427 Unna – Lünern

La proprietà



CODICE OGGETTO: 22381007 - 59427 Unna – Lünern

La proprietà



CODICE OGGETTO: 22381007 - 59427 Unna – Lünern

Una prima impressione

Dieses ca. 1999 fertiggestellte Einfamilienhaus bietet auf einer Grundstücksfläche von ca. 761 m² ein durchdachtes Wohnkonzept, das sich ideal für Familien oder Paare eignet, die ein komfortables Zuhause in angenehmer Umgebung suchen. Die ruhige Wohnlage verspricht eine angenehme Nachbarschaft und dennoch eine gute Anbindung an die örtliche Infrastruktur.

Das Haus präsentiert sich in klassischer Bauweise und überzeugt mit einer Aufteilung, die sowohl Funktionalität als auch Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Mit ca. 140 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen erwartet Sie hier ein gut strukturiertes Raumangebot. Im Erdgeschoss befindet sich der großzügig geschnittene Wohn- und Essbereich, der durch große Fensterflächen angenehm mit Tageslicht durchflutet wird. Der direkte Zugang zur Terrasse schafft einen fließenden Übergang zum Garten und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten im Außenbereich. Die Küche grenzt unmittelbar an den Essbereich an und bietet ausreichend Platz für alle notwendigen Einbauten und Geräte des täglichen Bedarfs.

Des Weiteren finden Sie im Erdgeschoss ein Arbeitszimmer, das flexibel genutzt werden kann, sowie ein Gäste-WC.

Im Obergeschoss stehen Ihnen zwei gut geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung, die jeweils individuelle Rückzugsmöglichkeiten bieten. Hier lädt das geräumige Familienbad mit Whirlpool, separater Dusche, zwei Waschbecken sowie viel Tageslicht zum Verweilen ein. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Ankleidezimmer, welches zusätzlichen Stauraum schafft.

Die Ausstattungsqualität des Hauses ist als gehoben einzustufen und entspricht dem Baujahr, sodass Sie bei Bedarf Maßnahmen zur individuellen Modernisierung oder Anpassung an Ihre persönlichen Vorstellungen einplanen können. Neben den wohnlichen Bereichen ist das Haus vollständig unterkellert. Im Kellergeschoss befinden sich neben dem Hauswirtschaftsraum weitere Vorrats- und Hobbyräume. Die Haustechnik ist übersichtlich untergebracht und sorgt für einen reibungslosen Alltagsbetrieb.

Der gepflegte Garten bietet vielfältige Gestaltungsoptionen für Hobbygärtner, Spielmöglichkeiten für Kinder oder Platz für gemütliche Stunden im Freien. Ein Carport unmittelbar auf dem Grundstück sowie zusätzliche Stellplatzmöglichkeiten sorgen für eine entspannte Parksituation. Ebenso bietet eine Garage Unterstellmöglichkeit für ein

Fahrzeug.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort von den Möglichkeiten und dem Potenzial dieser Immobilie zu überzeugen.

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, setzen Sie sich gerne mit uns über das Kontaktformular in Verbindung! Wir freuen uns auf Sie!

Energieausweis:

Gebäudetyp: Einfamilienhaus | Baujahr: 1999 | Baujahr Wärmezeuger: 1999 | Anzahl

Wohneinheiten: 1 | Wesentlicher Energieträger: Erdgas | Art:

EnergieVERBRAUCHSAUSWEIS | Erstellt am: 13.04.2022 | Gültig bis: 13.04.2032 |

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes: 43,9 kWh/(m²*a) | Effizienzklasse: A

CODICE OGGETTO: 22381007 - 59427 Unna – Lünern

Tutto sulla posizione

Das Objekt liegt in einer gewachsenen Wohngegend, die mit einem ausgewogenen Verhältnis von Ruhe und guter Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln punktet. Mit diesem Haus bietet sich eine hervorragende Gelegenheit für alle, die Wert auf eine harmonische Verbindung von Wohnqualität und Umgebung legen.

Das Unnaer Zentrum ist in unter 10 Minuten zu erreichen und lädt mit seiner schönen Innenstadt zu einem Stadtbummel ein.

Die Autobahnen A1 und A44 sind nur wenige Minuten mit dem Auto entfernt, somit sind Sie trotz der ländlichen Lage schnell und flexibel unterwegs.

CODICE OGGETTO: 22381007 - 59427 Unna – Lünern

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.4.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 43.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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: 22381007 - 59427 Unna – Lünern

Partner di contatto

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

Sascha Schumacher

Morgenstraße 22, 59423 Unna

Tel.: +49 2303 - 91 83 10

E-Mail: unna@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com