

Unna – Lünern

Familienleben genießen im großzügigen Einfamilienhaus mit Gartenfreiraum!

CODE DU BIEN: 22381007



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 499.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 124 m² • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 761 m²

CODE DU BIEN: 22381007 - 59427 Unna – Lünern

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 22381007 - 59427 Unna – Lünern

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	22381007
Surface habitable	ca. 124 m²
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1999
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	499.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 22381007 - 59427 Unna – Lünern

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	13.04.2032	Consommation finale d'énergie	43.90 kWh/m²a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	A
		Année de construction selon le certificat énergétique	1999

CODE DU BIEN: 22381007 - 59427 Unna – Lünern

La propriété



CODE DU BIEN: 22381007 - 59427 Unna – Lünern

La propriété



CODE DU BIEN: 22381007 - 59427 Unna – Lünern

La propriété



CODE DU BIEN: 22381007 - 59427 Unna – Lünern

Une première impression

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

CODE DU BIEN: 22381007 - 59427 Unna – Lünern

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 22381007 - 59427 Unna – Lünern

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 22381007 - 59427 Unna – Lünern

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sascha Schumacher

Morgenstraße 22, 59423 Unna

Tel.: +49 2303 - 91 83 10

E-Mail: unna@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com