

Unna – Lünern

# Kapitalanleger aufgepasst: sichere Mieteinnahmen, kein Instandhaltungsrisiko!

????????? ??????????: 22381007



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

???? ??????: 399.000 EUR • ??????????: ca. 124 m<sup>2</sup> • ??????: 3 • ?????? ????: 609 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 22381007 - 59427 Unna – Lünern

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 22381007 - 59427 Unna – Lünern

?? ??? ??????

|                     |                     |                 |                                                                                       |
|---------------------|---------------------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ?????????  | 22381007            | ????? ???????   | 399.000 EUR                                                                           |
| ???????????         | ca. 124 m²          | ?????           | ???????????                                                                           |
| ?????????           | 3                   | ??????????????? | ???????????????                                                                       |
| ???????????         | 2                   | ???????????     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ???????????         | 2                   | ?????????       | ???????                                                                               |
| ????? ????????????  | 1999                | ???????????     | ???????????                                                                           |
| ?????? ???????????? | 2 x ????????????    | ?????????       | ?????????, WC                                                                         |
| ?????? ???????????? | ?????? ???????????? | ???????????     | ???????????,<br>???????, ??????,<br>??????                                            |

??????? ???????: 22381007 - 59427 Unna – Lünern

????????????? ??????????

|                                                    |                             |                                                                            |               |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????????<br>?????????? | ?????????????????<br>??????????                                            | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                  | ??????                      | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                   | 43.90 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 13.04.2032                  | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                 | A             |
| ????? ???????????                                  | ??????                      | ????? ???????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1999          |

??????? ???????: 22381007 - 59427 Unna – Lünern

?? ????????



??????? ???????: 22381007 - 59427 Unna – Lünern

?? ???????



??????? ???????: 22381007 - 59427 Unna – Lünern

?? ????????



??????? ???????: 22381007 - 59427 Unna – Lünern

??? ?????? ??????????

Sie suchen eine gepflegte, langfristig vermietete Kapitalanlage?

Wir haben hier ein wunderschönes, freistehendes, ca. 1999 erbautes Einfamilienhaus für Sie im Angebot!

Auf ca. 124m<sup>2</sup> erstreckt sich die modern gestaltete Wohnfläche, verteilt auf Erd- und Dachgeschoss. Der Zustand des Objektes ist sehr gepflegt und hochwertig.

Im Erdgeschoss, welches ca. 67m<sup>2</sup> der Wohnfläche ausmacht, wird man von einem großen, offenen Flur empfangen. Von dort geht das Gäste WC, ein Arbeitszimmer, die Küche mit Ausgang in den Garten und einer eigenen Terrasse und das geräumige, lichtdurchflutete Wohn-/Esszimmer ab. Den großzügigen, gepflegten Garten erreicht man ebenso über einen Ausgang im Essbereich.

Im ca. 57m<sup>2</sup> großen Dachgeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, eine Ankleide, ein Badezimmer und ein separates WC.

In dem sehr großzügigen Keller von ca. 85m<sup>2</sup> findet man ausreichend Abstellräume, eine Sauna und ein weiteres Badezimmer. Ebenso kann man über den Keller die Garage erreichen.

Bitte beachten Sie, dass wir für dieses Angebot ausschließlich Kapitalanleger suchen!

In diesem Objekt wird ein Nießbrauchrecht zu Gunsten des jetzigen Eigentümers eingetragen.

Eckdaten:

Geburtsjahr: 1952

Geschlecht: Mann

Lebenserwartung: 15,08 Jahre

Monatliche Nutzungsentschädigung: 600 € / mtl. an den Käufer

Betriebskosten/Nebenkosten trägt der Begünstigte

Kosten für Reparaturen/Instandhaltungen trägt der Begünstigte

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/(m<sup>2</sup>\*a) | Effizienzklasse: A

??????? ???????: 22381007 - 59427 Unna – Lünern

??? ??? ??? ??????????

Das Kapitalanlageobjekt liegt in einer ruhigen Wohnlage in Lünern. 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.

??????? ???????: 22381007 - 59427 Unna – Lünern

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.4.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 43.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

??????? ???????: 22381007 - 59427 Unna – Lünern

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Sascha Schumacher

---

Morgenstraße 22, 59423 Unna

Tel.: +49 2303 - 91 83 10

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

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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