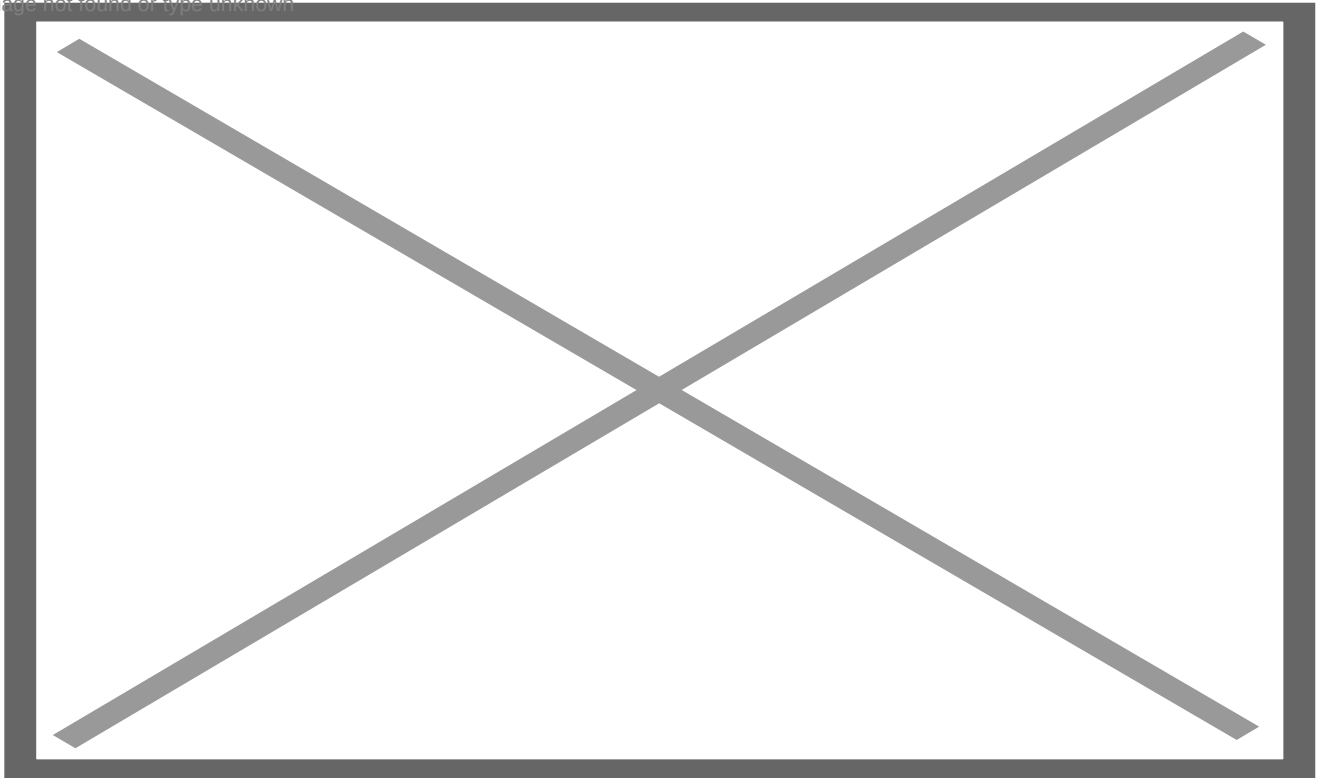


**Bönen**

# Hochwertige ETW in Bönen

*Objektnummer: 25381005*

Image not found or type unknown



**KAUFPREIS: 319.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 89,29 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 25381005 - 59199 Bönen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25381005 - 59199 Bönen

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25381005                 |
| Wohnfläche   | ca. 89,29 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 3                        |
| Schlafzimmer | 2                        |
| Badezimmer   | 2                        |
| Baujahr      | 2016                     |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz            |

|             |                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 319.000 EUR                                                                           |
| Wohnung     | Erdgeschosswohnung                                                                    |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                                |
| Nutzfläche  | ca. 9 m <sup>2</sup>                                                                  |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC,<br>Garten/-mitbenutzung                                           |

Objektnummer: 25381005 - 59199 Bönen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF        |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergiebedarf            | 54.30 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 10.09.2029     | Energie-Effizienzklasse     | B             |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2016          |

Objektnummer: 25381005 - 59199 Bönen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25381005 - 59199 Bönen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25381005 - 59199 Bönen

## Die Immobilie



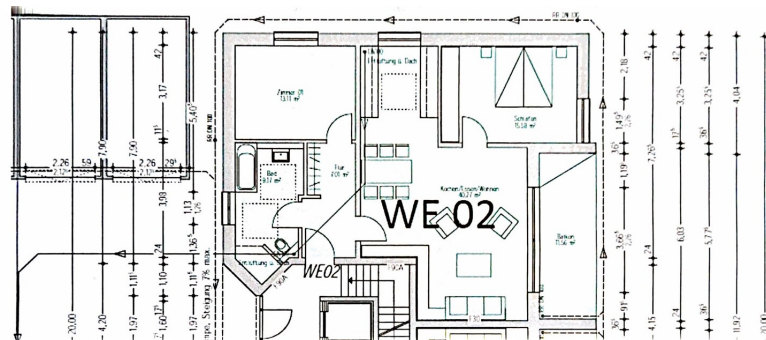
Objektnummer: 25381005 - 59199 Bönen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25381005 - 59199 Bönen**

# Grundrisse



Objektnummer: 25381005 - 59199 Bönen

## Ein erster Eindruck

Diese ansprechende Erdgeschosswohnung aus dem Baujahr 2016 befindet sich in einem neuwertigen Zustand und überzeugt durch ihre moderne Architektur und durchdachte Raumaufteilung. Auf rund 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet diese Immobilie ein komfortables Zuhause für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles, die Wert auf hochwertige Ausstattung und angenehmes Wohnen legen. Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladendes Entrée mit ausreichend Platz für eine Garderobe. Von hier gelangen Sie in den hellen Wohn- und Essbereich, der durch großzügige Fensterflächen eine angenehme Lichtstimmung schafft. Die offene Raumgestaltung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und ermöglicht vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten. Im angrenzenden Küchenbereich findet sich ausreichend Platz für eine moderne Einbauküche. Die Räumlichkeiten sind mit hochwertigen Bodenbelägen ausgestattet, die sowohl stilvoll als auch pflegeleicht sind. Insgesamt verfügt die Wohnung über drei gut geschnittene Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, die vielseitig nutzbar sind – ob als klassisches Hauptschlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer. Beide Schlafzimmer sind dank großer Fenster lichtdurchflutet und bieten ausreichend Stellfläche für Schränke und weitere Möbel. Besonders hervorzuheben ist der komfortable Grundriss, der Privatsphäre zwischen den Schlafzimmern und dem Wohnbereich gewährleistet. Die beiden modernen Badezimmer überzeugen durch hochwertige Sanitärobjekte und eine geschmackvolle Ausstattung. Das Hauptbad verfügt über eine Badewanne, eine separate Dusche, ein WC sowie einen Waschtisch mit großzügigem Spiegel. Das zweite Bad ist mit einem weiteren WC und einem Handwaschbecken ausgestattet und fungiert als Gäste-WC. Beide Bäder sind elegant gefliest und bieten viel Komfort für den Alltag.

Ein zentral betriebenes Heizsystem sorgt in der gesamten Wohnung für ein angenehmes Raumklima, unabhängig von der Jahreszeit. Hochwertige Isolierglasfenster bieten optimalen Wärmeschutz und tragen zu niedrigen Energiekosten bei. Die Ausstattung der Wohnung kann darüber hinaus individuell gestaltet werden, um den eigenen Wohnstil zu verwirklichen. Ein besonders praktisches Detail ist der zur Wohnung gehörende Außenstellplatz, der das Parken Ihres Fahrzeugs direkt am Haus ermöglicht und Ihnen lange Parkplatzsuchen erspart. Die gepflegte Wohnanlage befindet sich in einer ruhigen und zugleich verkehrsgünstigen Lage, sodass Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel schnell erreichbar sind. Die Wohnung eignet sich ideal für all jene, die eine hochwertige und durchdachte Immobilie in zeitgemäßer Bauweise suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von den Vorzügen dieses attraktiven Angebots!

Objektnummer: 25381005 - 59199 Bönen

## Ausstattung und Details

- Gäste-WC
- Terrasse
- Garten
- Stellplatz

Objektnummer: 25381005 - 59199 Bönen

## Alles zum Standort

Bönen besticht als familienfreundliche Gemeinde mit rund 18.239 Einwohnern durch eine stabile demografische Struktur und eine ausgezeichnete Infrastruktur, die Lebensqualität und Sicherheit auf hohem Niveau vereint. Die zentrale Lage zwischen Hamm, Kamen und Unna ermöglicht eine optimale Anbindung an das Ruhrgebiet, was insbesondere für Pendler von großem Vorteil ist.

Die Nähe zu vielfältigen Spielplätzen wie dem Königsholz oder der Spitzwegstraße, die in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind, schafft ideale Bedingungen für Kinder, sich frei und unbeschwert zu entfalten. Sportbegeisterte Familien profitieren von nahegelegenen Sportplätzen und Vereinsheimen, die vielfältige Aktivitäten und gemeinschaftliches Miteinander fördern.

Die hervorragende Bildungsinfrastruktur ist mit Kindertagesstätten wie der Kita Martin Niemöller und der Kita St. Bonifatius, sowie Grund- und weiterführenden Schulen wie der Goetheschule und dem Marie-Curie-Gymnasium in fußläufiger Entfernung optimal auf die Bedürfnisse junger Familien abgestimmt. Die gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln, etwa durch den Bahnhof Bönen in nur 10 Minuten zu Fuß, sowie mehrere nahegelegene Bushaltestellen gewährleisten eine stressfreie Mobilität für Groß und Klein. Ergänzt wird das Angebot durch eine ausgezeichnete Gesundheitsversorgung mit mehreren Apotheken in unmittelbarer Nähe, die für das Wohlbefinden der ganzen Familie sorgen.

Auch das gastronomische Angebot mit gemütlichen Gaststätten und familienfreundlichen Restaurants lädt zu gemeinsamen Stunden ein und rundet das harmonische Lebensumfeld ab. Einkaufsmöglichkeiten wie REWE, Penny und der Sevilmi Market sind bequem in 7 bis 8 Minuten zu Fuß erreichbar und ermöglichen eine stressfreie Versorgung des täglichen Bedarfs.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, gut vernetzte und kinderfreundliche Umgebung legen, bietet Bönen eine ideale Kombination aus Lebensqualität, Bildung und Freizeit – ein Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Familien gemeinsam Zukunft gestalten können.

Objektnummer: 25381005 - 59199 Bönen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.9.2029.

Endenergiebedarf beträgt 54.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Objektnummer: 25381005 - 59199 Bönen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

André Wieneke

---

Morgenstraße 22, 59423 Unna

Tel.: +49 2303 - 91 83 10

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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