

Unna

# Gelegenheit für Liebhaber historischer Architektur!

Objektnummer: FP26001



**Wir vermitteln Ihre Immobilie ganz diskret!**

Auf Ihren Wunsch wird diese nur einem ausgewählten Interessentenkreis präsentiert.



**KAUFPREIS: 1.350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 284 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1.171 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: FP26001 - 59423 Unna**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: FP26001 - 59423 Unna**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>FP26001</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 284 m<sup>2</sup></b>
<b>Dachform</b>	<b>Walmdach</b>
<b>Zimmer</b>	<b>9</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>5</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>4</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1927</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>3 x Freiplatz, 1 EUR (Verkauf), 3 x Garage, 1 EUR (Verkauf)</b>

<b>Kaufpreis</b>	<b>1.350.000 EUR</b>
<b>Haus</b>	<b>Stadthaus</b>
<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>1974</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 110 m<sup>2</sup></b>
<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon</b>

**Objektnummer: FP26001 - 59423 Unna**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<u>Heizungsart</u>	<u>Zentralheizung</u>
<u>Befuerung</u>	<u>Fernwärme</u>

**Objektnummer: FP26001 - 59423 Unna**

## **Ein erster Eindruck**

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1927 bietet mit ca. 284 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem 1.171 m<sup>2</sup> großen Grundstück eine seltene Gelegenheit für Liebhaber historischer Architektur und individueller Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Haus verfügt über insgesamt 9 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und 4 Badezimmer, und bietet damit viel Platz für eine große Familie, Mehrgenerationenwohnen oder kombinierte Wohn- und Arbeitskonzepte. Die klassische Grundstruktur des Hauses spiegelt den Charme der Bauzeit wider und eröffnet vielfältige Möglichkeiten für eine stilvolle Modernisierung.

Im Untergeschoss ist das Gebäude voll unterkellert und bietet neben großzügigen Nutzflächen auch besondere Ausstattungsmerkmale wie eine Sauna sowie einen Swimmingpool, die nach entsprechender Modernisierung zu einer privaten Wellnessoase ausgebaut werden können.

Das weitläufige Grundstück schafft viel Raum für Gartenliebhaber, Freizeitgestaltung oder eine repräsentative Außenanlage. Alte gewachsene Strukturen und die Grundstücksgröße bieten ideale Voraussetzungen für eine attraktive Neugestaltung des Außenbereichs.

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

Umfangreiche Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen sind erforderlich, bieten jedoch gleichzeitig die Chance, das Haus nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und den ursprünglichen Charakter des Gebäudes mit zeitgemäßem Wohnkomfort zu verbinden.

Dieses Objekt richtet sich insbesondere an Käufer mit Vision, die das Potenzial einer großzügigen Altbauimmobilie erkennen und ein einzigartiges Zuhause mit historischem Flair schaffen möchten.

**Objektnummer: FP26001 - 59423 Unna**

## **Alles zum Standort**

Die Stadt Unna liegt im östlichen Ruhrgebiet im Bundesland NRW und verbindet die Vorteile einer ruhigen, gewachsenen Stadt mit der Nähe zu wichtigen Wirtschafts- und Kulturzentren der Region. Durch ihre Lage zwischen den Metropolen des Ruhrgebiets und dem Sauerland bietet Unna sowohl urbanen Anschluss als auch naturnahe Erholungsmöglichkeiten.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die Autobahnen Autobahn A1, Autobahn A44 und Autobahn A2 sind umliegende Städte wie Dortmund, Hamm oder Soest schnell erreichbar. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut; vom Bahnhof Unna bestehen regelmäßige Regionalverbindungen in die umliegenden Städte. Der internationale Dortmund Airport liegt ebenfalls nur wenige Fahrminuten entfernt.

Unna verfügt über eine attraktive Innenstadt mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés. Kulturelle Einrichtungen wie das international bekannte Zentrum für Internationale Lichtkunst sowie verschiedene Veranstaltungen und Märkte prägen das städtische Leben. Zahlreiche Schulen, Kindergärten, medizinische Einrichtungen und Sportangebote sorgen für eine hohe Lebensqualität und eine gute Infrastruktur für Familien.

Darüber hinaus bietet die Umgebung viele Möglichkeiten für Freizeit und Erholung. Grünflächen, Rad- und Wanderwege sowie die Nähe zu den Landschaften des Hellwegs und des Sauerlands machen Unna zu einem attraktiven Wohnstandort für Menschen, die eine ausgewogene Mischung aus Stadtleben und Natur schätzen.

**Objektnummer: FP26001 - 59423 Unna**

## **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)**