

Kamen - Heeren-Werve

# Exklusives Ein-/Zweifamilienhaus in ruhiger Sackgassenlag!

Objektnummer: 26381005



KAUFPREIS: 635.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 183 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 951 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26381005 - 59174 Kamen - Heeren-Werve**

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

**Objektnummer: 26381005 - 59174 Kamen - Heeren-Werve**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26381005</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>635.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 183 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>5</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2011</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>4</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Balkon</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1978</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Garage, 1 EUR (Verkauf)</b>		

**Objektnummer: 26381005 - 59174 Kamen - Heeren-Werve**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieinformationen</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>102.20 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>15.03.2036</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1978</b>

Objektnummer: 26381005 - 59174 Kamen - Heeren-Werve

## Die Immobilie



Objektnummer: 26381005 - 59174 Kamen - Heeren-Werve

## Die Immobilie



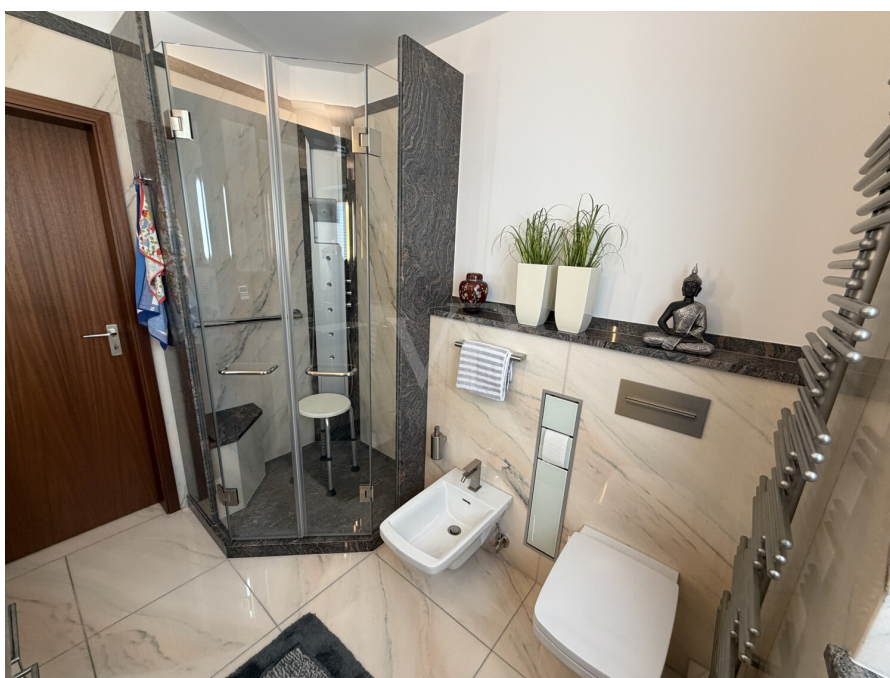
Objektnummer: 26381005 - 59174 Kamen - Heeren-Werve

## Die Immobilie



Objektnummer: 26381005 - 59174 Kamen - Heeren-Werve

## Die Immobilie



Objektnummer: 26381005 - 59174 Kamen - Heeren-Werve

## Die Immobilie



Objektnummer: 26381005 - 59174 Kamen - Heeren-Werve

## Die Immobilie



Objektnummer: 26381005 - 59174 Kamen - Heeren-Werve

## Die Immobilie



Objektnummer: 26381005 - 59174 Kamen - Heeren-Werve

## Die Immobilie



Objektnummer: 26381005 - 59174 Kamen - Heeren-Werve

## Die Immobilie



Objektnummer: 26381005 - 59174 Kamen - Heeren-Werve

## Die Immobilie



Objektnummer: 26381005 - 59174 Kamen - Heeren-Werve

## Die Immobilie



Objektnummer: 26381005 - 59174 Kamen - Heeren-Werve

## Die Immobilie



Objektnummer: 26381005 - 59174 Kamen - Heeren-Werve

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26381005 - 59174 Kamen - Heeren-Werve**

## **Ein erster Eindruck**

Dieses großzügige Ein- bis Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1978 überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und eine ruhige, familienfreundliche Lage am Ende einer Sackgasse.

Auf einer Wohnfläche von ca. 183 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie insgesamt fünf Zimmer mit großzügigen und lichtdurchfluteten Grundrissen, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen – ideal sowohl für Familien als auch für Mehrgenerationenwohnen.

Das Erdgeschoss besticht durch edles Echtholzparkett, das den Wohnräumen eine warme und elegante Atmosphäre verleiht. Sowohl im Erd- als auch im Obergeschoss befinden sich luxuriös ausgestattete Bäder, die modernen Wohnkomfort auf hohem Niveau garantieren.

Ein besonderes Highlight ist die ca. 45 m<sup>2</sup> große Terrasse, die anteilig in die Wohnfläche eingerechnet wurde. Diese wird durch eine hochwertige Terrassenüberdachung ergänzt und ermöglicht eine nahezu ganzjährige Nutzung bei jedem Wetter. Zusätzlich befindet sich unterhalb der Terrasse ein Wintergarten, der als geschützter, lichtdurchfluteter Rückzugsort dient und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Der professionell angelegte Garten rundet das attraktive Gesamtbild ab und bietet ein hohes Maß an Privatsphäre.

Das Haus ist vollständig unterkellert und verfügt über eine außergewöhnliche Kellerbar in echter Kneipenqualität – ein idealer Ort für gesellige Abende.

Zwischen 2008 und 2015 wurde die Immobilie umfassend saniert, sodass sie sich heute in einem sehr gepflegten und modernen Zustand präsentiert.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Doppelgarage sowie die ruhige Lage ohne Durchgangsverkehr.

**Objektnummer: 26381005 - 59174 Kamen - Heeren-Werve**

## **Ausstattung und Details**

- Ein-/Zweifamilienhaus, Baujahr 1978**
- ca. 183 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- 5 Zimmer mit großzügiger Raumaufteilung**
- 45 m<sup>2</sup> Terrasse (anteilig in Wohnfläche berücksichtigt)**
- Echtholzparkett im Erdgeschoss**
- Luxuriöse Bäder im Erd- und Obergeschoss**
- Voll unterkellert mit Kellerbar in Kneipenqualität**
- Umfangreiche Kernsanierung 2008–2015**
- Professionell angelegter Garten**
- Ruhige Sackgassenendlage**
- Doppelgarage**

**Objektnummer: 26381005 - 59174 Kamen - Heeren-Werve**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in Kamen-Heeren, einem beliebten und gewachsenen Stadtteil der Stadt Kamen im Kreis Unna. Die Lage überzeugt durch eine gelungene Kombination aus ruhigem, familienfreundlichem Wohnen und einer sehr guten Anbindung an die umliegenden Städte des östlichen Ruhrgebiets.

Das Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern, ruhigen Wohnstraßen sowie viel Grün. Zahlreiche Spielplätze, Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowie Spazier- und Radwege sorgen für eine hohe Lebensqualität und machen den Stadtteil besonders attraktiv für Familien.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler Reichweite. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Kindergärten und Schulen sind im Stadtteil selbst oder im nahegelegenen Zentrum von Kamen schnell erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch vielfältige Gastronomie- und Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung. Für Erholung im Grünen bieten sich die Wege entlang der Seseke sowie die umliegenden Grünflächen ideal für Spaziergänge, Joggingrunden oder Fahrradtouren an.

Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die Autobahnen A1 und A2 erreichen Sie die Städte Dortmund, Hamm und Unna in kurzer Zeit. Damit eignet sich der Standort ideal für Berufspendler, die ruhiges Wohnen mit einer guten regionalen Erreichbarkeit verbinden möchten.

Insgesamt bietet Kamen-Heeren eine hohe Wohnqualität in naturnaher Umgebung – kombiniert mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und einer sehr guten Anbindung an die Metropolregion Ruhrgebiet. Eine Lage, die sowohl Familien als auch Berufstätige gleichermaßen überzeugt.

**Objektnummer: 26381005 - 59174 Kamen - Heeren-Werve**

## Weitere Informationen

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Objektnummer: 26381005 - 59174 Kamen - Heeren-Werve**

## **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)**