

Unna / Hemmerde

# Immobilie für Käufer mit Handwerklichem Geschick!

Objektnummer: FP26002

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

**KAUFPREIS: 485.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 151 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 963 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: FP26002 - 59427 Unna / Hemmerde**

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

Objektnummer: FP26002 - 59427 Unna / Hemmerde

## Auf einen Blick

Objektnummer	FP26002	Kaufpreis	485.000 EUR
Wohnfläche	ca. 151 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Kamin, Garten/-mitbenutzung
Baujahr	1938		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 EUR (Verkauf), 1 x Garage, 1 EUR (Verkauf)		

**Objektnummer: FP26002 - 59427 Unna / Hemmerde**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Etagenheizung</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Elektro</b>
<b>Energieinformation</b>	<b>Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.</b>

**Objektnummer: FP26002 - 59427 Unna / Hemmerde**

## **Ein erster Eindruck**

**Das angebotene Objekt ist ein sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus in massiver Bauweise, dessen Ursprung bis in die 1930er Jahre zurückreicht. Die Immobilie bietet insgesamt fünf Zimmer und eignet sich ideal für handwerklich versierte Käufer, die das Potenzial eines Bestandsgebäudes ausschöpfen möchten.**

**Das Haus verfügt über eine klassische Raumaufteilung mit ausreichend Platz für eine Familie. Aufgrund des Baujahres besteht ein umfassender Modernisierungs- und Renovierungsbedarf, insbesondere in den Bereichen Haustechnik, Dämmung sowie Innenausbau.**

**Beheizt wird die Immobilie derzeit über eine Nachtspeicherheizung, die ebenfalls dem heutigen Stand der Technik angepasst werden sollte.**

**Zum Objekt gehören eine Garage sowie zwei zusätzliche Stellplätze, die ausreichend Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück bieten.**

**Insgesamt handelt es sich um eine Immobilie mit solidem baulichem Fundament und vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten für Käufer, die den Charme eines älteren Hauses mit individuellen Sanierungsmaßnahmen neu beleben möchten.**

**Objektnummer: FP26002 - 59427 Unna / Hemmerde**

## **Ausstattung und Details**

- großes Grundstück
- eine Garage
- 2 Stellplätze

**Objektnummer: FP26002 - 59427 Unna / Hemmerde**

## **Alles zum Standort**

**Der Außenbereich von Unna-Hemmerde liegt im östlichen Teil der Stadt Unna und ist überwiegend ländlich geprägt. Die Umgebung zeichnet sich durch weitläufige landwirtschaftliche Nutzflächen, einzelne Hofstellen sowie kleinere Wald- und Grünbereiche aus. Die Bebauung ist locker verteilt und besteht hauptsächlich aus Einfamilienhäusern, landwirtschaftlichen Betrieben und vereinzelt Gehöften.**

**Verkehrstechnisch ist der Außenbereich über kleinere Landstraßen und Wirtschaftswege erschlossen, die eine Verbindung zu den umliegenden Ortsteilen sowie zur nahegelegenen Stadt Dortmund ermöglichen. Trotz der ländlichen Struktur ist eine grundlegende Infrastruktur durch die Nähe zum Ortskern von Hemmerde sowie zur Kernstadt Unna gewährleistet.**

**Die Landschaft gehört zum Randbereich des Ruhrgebiet, weist jedoch einen deutlich ruhigeren und naturnahen Charakter auf. Typisch sind offene Felder, landwirtschaftliche Wege und ein insgesamt geringes Verkehrsaufkommen, was den Außenbereich besonders für ruhiges Wohnen oder landwirtschaftliche Nutzung attraktiv macht.**

**Objektnummer: FP26002 - 59427 Unna / Hemmerde**

## **Sonstige Angaben**

**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: FP26002 - 59427 Unna / Hemmerde**

## **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)**