

Werne

# Schöne 3 Zimmer Eigentumswohnung in Werne!

**Objektnummer: 26381007**



**KAUFPREIS: 279.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 92,12 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26381007 - 59368 Werne**

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

Objektnummer: 26381007 - 59368 Werne

## Auf einen Blick

Objektnummer	26381007	Kaufpreis	279.000 EUR
Wohnfläche	ca. 92,12 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Dachgeschoss
Zimmer	3	Provision	3,57% inkl. MwSt.
Schlafzimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2025
Badezimmer	2	Zustand der Immobilie	modernisiert
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 EUR (Verkauf)	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 10 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26381007 - 59368 Werne

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	80.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.09.2027	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 26381007 - 59368 Werne

## Die Immobilie



Objektnummer: 26381007 - 59368 Werne

## Die Immobilie



Objektnummer: 26381007 - 59368 Werne

## Die Immobilie



Objektnummer: 26381007 - 59368 Werne

## Die Immobilie



Objektnummer: 26381007 - 59368 Werne

## Die Immobilie



Objektnummer: 26381007 - 59368 Werne

## Die Immobilie



Objektnummer: 26381007 - 59368 Werne

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26381007 - 59368 Werne**

## Ein erster Eindruck

Diese charmante 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 92 m<sup>2</sup> und einer durchdachten Raumaufteilung. Sie befindet sich in einem gepflegten Mehrparteienhaus aus dem Jahr 1995 und präsentiert sich in einem sehr guten, laufend instand gehaltenen Zustand. Der Miteigentumsanteil beträgt 52,80/1000.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich, der durch seine Helligkeit und Weitläufigkeit ein besonders angenehmes Wohngefühl vermittelt. Von hier aus gelangen Sie auf den ruhigen Süd-Balkon, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt und ideale Sonnenverhältnisse bietet.

Die Wohnung verfügt über zwei gut geschnittene Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ob als klassisches Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Das vollwertige Badezimmer ist funktional ausgestattet, während ein zusätzliches Gäste-WC den Wohnkomfort ideal ergänzt.

Die Beheizung erfolgt über eine moderne Gaszentralheizung aus dem Jahr 2025, die für eine effiziente und zeitgemäße Wärmeversorgung sorgt.

Insgesamt bietet diese Dachgeschosswohnung eine gelungene Kombination aus großzügigem Raumangebot, gepflegtem Zustand und angenehmer Wohnatmosphäre – ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles, die Wert auf Komfort und Ruhe legen.

**Objektnummer: 26381007 - 59368 Werne**

## Ausstattung und Details

- Süd-Balkon
- zwei Schlafzimmer
- offene Küche
- großer Wohn-Essbereich
- Stellplatz

**Objektnummer: 26381007 - 59368 Werne**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage in Werne im Kreis Unna. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern und zeichnet sich durch eine angenehme, nachbarschaftliche Atmosphäre aus. Die Straße selbst ist verkehrsarm und bietet somit ein besonders familienfreundliches und entspanntes Wohnumfeld.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte und Apotheken befinden sich in komfortabler Nähe und sind teilweise fußläufig oder in wenigen Fahrminuten erreichbar. Die Innenstadt von Werne mit ihrem vielfältigen Einzelhandels- und Gastronomieangebot ist ebenfalls schnell zu erreichen.

Die Verkehrsanbindung ist als gut zu bezeichnen: Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die Autobahn A1 sind die umliegenden Städte, insbesondere Dortmund und Münster, zügig erreichbar. Auch der öffentliche Nahverkehr ist durch Busverbindungen und den örtlichen Bahnhof gewährleistet.

Darüber hinaus bietet die Lage einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Zahlreiche Grünflächen, Rad- und Spazierwege sowie verschiedene Sport- und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in der Umgebung und unterstreichen die hohe Wohnqualität dieses Standorts.

Insgesamt handelt es sich um eine attraktive, ruhige Wohnlage mit guter Infrastruktur und Anbindung – ideal für Familien, Paare und alle, die ein angenehmes Wohnumfeld mit guter Erreichbarkeit schätzen.

**Objektnummer: 26381007 - 59368 Werne**

## 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: 26381007 - 59368 Werne**

## 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)