

Kamen / Methler

# Reihenendhaus mit Anbau in ruhiger, begehrter Sackgassenlage

*Número de propiedad: 26162012*



**PRECIO DE COMPRA: 380.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 140 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 419 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26162012 - 59174 Kamen / Methler**

- De un vistazo**
- La propiedad**
- Datos energéticos**
- Una primera impresión**
- Detalles de los servicios**
- Todo sobre la ubicación**
- Otros datos**
- Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26162012 - 59174 Kamen / Methler

## De un vistazo

Número de propiedad	26162012	Precio de compra	380.000 EUR
Superficie habitable	ca. 140 m <sup>2</sup>	Casa	Chalet adosado de cabecera
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	8	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1967	Espacio utilizable	ca. 47 m <sup>2</sup>
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26162012 - 59174 Kamen / Methler

## Datos energéticos

Fuente de energía	<b>Aceite</b>	Certificado energético	<b>Certificado energético</b>
Certificado energético válido hasta	<b>17.06.2036</b>	Demanda de energía final	<b>168.89 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Fuente de energía	<b>Aceite</b>	Clase de eficiencia energética	<b>F</b>
		Año de construcción según el certificado energético	<b>1967</b>

Número de propiedad: 26162012 - 59174 Kamen / Methler

## La propiedad



Número de propiedad: 26162012 - 59174 Kamen / Methler

## La propiedad



Número de propiedad: 26162012 - 59174 Kamen / Methler

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

**Número de propiedad: 26162012 - 59174 Kamen / Methler**

## Una primera impresión

Auf einem 419 m<sup>2</sup> großen Grundstück präsentiert sich dieses gepflegte Reihenendhaus aus dem Baujahr 1967, das zwischen 1987 und 1991 umfassend saniert und modernisiert sowie durch einen seitlichen Anbau erweitert wurde. Mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 140 m<sup>2</sup> (Stammhaus ca. 92 m<sup>2</sup>, Anbau ca. 48 m<sup>2</sup>) und zusätzlichen Nutzflächen von ca. 47 m<sup>2</sup> im Dach- und Kellergeschoss eröffnet die Immobilie vielfältige Möglichkeiten für individuelle Wohn- und Lebenskonzepte.

Ob für die große Familie, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten – die Immobilie überzeugt durch ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und ein durchdachtes Raumangebot mit zahlreichen Gestaltungsoptionen.

Die Immobilie befindet sich in einem guten und gepflegten Zustand. Umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen wurden in den Jahren 1987 bis 1991 durchgeführt und haben das Haus technisch wie optisch nachhaltig aufgewertet. Regelmäßige Pflege- und Instandhaltungsarbeiten unterstreichen den werterhaltenden Charakter dieser Immobilie.

Insgesamt stehen Ihnen 6 Zimmer auf zwei Etagen plus 2 Zimmer im Dachgeschoss zur Verfügung, die vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten eröffnen. Ob großzügiger Wohn- und Essbereich, Kinderzimmer, Homeoffice, Gästezimmer oder Hobbyraum – hier lassen sich individuelle Wohnkonzepte problemlos verwirklichen.

Zwei Badezimmer, von denen eines erst kürzlich barrierefrei modernisiert wurde, sowie ein zusätzliches Gäste-WC sorgen für hohen Komfort und Flexibilität im Alltag.

Der Keller des Haupthauses ergänzt das großzügige Raumangebot sinnvoll und schafft weitere wertvolle Nutzflächen. Hier befinden sich ein Waschkeller, ein Vorratsraum, der Heizungsraum mit integrierter kleiner Werkstatt, ein vielseitig nutzbarer Hobby- bzw. Partykeller sowie ein separater Abstellraum. Diese zusätzlichen Flächen bieten ausreichend Platz für Stauraum und die Organisation des Alltags.

Ein Kachelofen im Anbau schafft in der kühleren Jahreszeit eine behagliche Wohnatmosphäre. Zentral beheizt wird die Immobilie über eine regelmäßig gewartete Öl-Zentralheizung. Die Ausstattung entspricht einem gepflegten Standard und bietet gleichzeitig Raum für persönliche Modernisierungs- und Gestaltungsideen.

Ein besonderes Highlight ist der attraktive Außenbereich. Das Grundstück ist rundum vollständig eingefriedet – durch eine gewachsene Hecke, einen Zaun sowie die angrenzende Garagenwand.

**Am Anbau befindet sich eine kleine Terrasse mit Südausrichtung und direktem Zugang zum vorgelagerten Gartenbereich. Die großzügige, westlich ausgerichtete Terrasse am Haupthaus profitiert schon am frühen Nachmittag von der Sonne und lädt dazu ein, die Sonnenstunden bis in den Abend hinein zu genießen.**

**Ein Zimmer im Obergeschoss verfügt darüber hinaus über eine Loggia mit Blick in den Garten. Der angelegte Garten mit schönem Strauch- und Pflanzenbestand bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung, Freizeitgestaltung und zum entspannten Verweilen im Grünen.**

**Dieses attraktive Reihenendhaus bietet ideale Voraussetzungen für Familien, Freiberufler oder alle, die sich mehr Platz und Lebensqualität wünschen.**

**Número de propiedad: 26162012 - 59174 Kamen / Methler**

## **Detalles de los servicios**

- Fliesen und Teppichboden
- Einbauküche
- Kunststofffenster (1987/1991)
- Öl-Zentralheizung (1991)
- Kachelkaminofen Anbau (1991)
- 2 Badezimmer jeweils mit Fenster (EG Anbau barrierefrei saniert)
- 1 Gäste WC (EG) mit Fenster
- 2 Terrassen
- Markise (elektrisch)
- Loggia
- Garten
- Garage (Zugang zum Garten)
- Keller (Zugang zum Garten)
- Dachboden Stammhaus mit 2 Zimmern
- Spitzboden Anbau

**Die im Wohnhaus und in der Garage befindliche Möblierung bzw. Ausstattung ist im Kaufpreis enthalten.**

**Número de propiedad: 26162012 - 59174 Kamen / Methler**

## **Todo sobre la ubicación**

**Kamen-Methler ist ein gewachsener und beliebter Stadtteil der Stadt Kamen im Kreis Unna - ruhig gelegen und mit allem Notwendigen des täglichen Lebens in unmittelbarer Nähe.**

**Die Immobilie liegt in einer ruhigen Sackgasse ohne Durchgangsverkehr - ein angenehmes und familienfreundliches Wohnumfeld, in dem sich ein Spielplatz direkt im Wohngebiet befindet.**

**Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, verkehrsberuhigten Straßen und zahlreichen Grünflächen. Weitere Spielplätze, Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowie attraktive Spazier- und Radwege bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert.**

**Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar. Auch das Kamener Stadtzentrum mit seinem vielfältigen Angebot an Gastronomie und Freizeitmöglichkeiten ist schnell zu erreichen.**

**Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Methler verfügt über einen eigenen Bahnhof, von dem Regionalzüge in zahlreiche umliegende Städte — darunter Dortmund — verkehren. Über die nahegelegenen Autobahnen A1 und A2 am Kamener Kreuz sind Dortmund, Unna und Hamm in kurzer Zeit erreichbar, was die Lage besonders für Berufspendler attraktiv macht. Der Flughafen Dortmund ist in ca. 20 Autominuten erreichbar.**

**Insgesamt verbindet Methler naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur und einer ausgezeichneten Anbindung an das Ruhrgebiet. Die hohe Wohnqualität und die beliebte Lage machen den Stadtteil gleichermaßen attraktiv für Familien, Pendler und Senioren.**

**Número de propiedad: 26162012 - 59174 Kamen / Methler**

## Otros datos

**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.

**Número de propiedad: 26162012 - 59174 Kamen / Methler**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Thomas Lotz**

---

**Kilianstraße 15, 33098 Paderborn**

**Tel.: +49 5251 - 87 28 99 0**

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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