

Werne

# Schöne 3 Zimmer Eigentumswohnung in Werne!

*Número de propiedad: 26381007*



**PRECIO DE COMPRA: 279.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 92,12 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3**

**Número de propiedad: 26381007 - 59368 Werne**

- 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: 26381007 - 59368 Werne

## De un vistazo

Número de propiedad	26381007	Precio de compra	279.000 EUR
Superficie habitable	ca. 92,12 m <sup>2</sup>	Piso	Ático
Habitaciones	3	Comisión	3,57% inkl. MwSt.
Dormitorios	2	Modernización / Rehabilitación	2025
Baños	2	Estado de la propiedad	cuidado
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 EUR (Venta)	Método de construcción	Sólido
		Espacio utilizable	ca. 10 m <sup>2</sup>
		Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26381007 - 59368 Werne

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	80.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	12.09.2027	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1995

Número de propiedad: 26381007 - 59368 Werne

## La propiedad



Número de propiedad: 26381007 - 59368 Werne

## La propiedad



Número de propiedad: 26381007 - 59368 Werne

## La propiedad



Número de propiedad: 26381007 - 59368 Werne

## La propiedad



Número de propiedad: 26381007 - 59368 Werne

## La propiedad



Número de propiedad: 26381007 - 59368 Werne

## La propiedad



Número de propiedad: 26381007 - 59368 Werne

## La propiedad



**Número de propiedad: 26381007 - 59368 Werne**

## Una primera impresión

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.

**Número de propiedad: 26381007 - 59368 Werne**

## Detalles de los servicios

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

**Número de propiedad: 26381007 - 59368 Werne**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 26381007 - 59368 Werne**

## 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: 26381007 - 59368 Werne**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

André Wieneke

---

Morgenstraße 22, 59423 Unna

Tel.: +49 2303 - 91 83 10

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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