

Bergkamen

# Gepflegte Doppelhaushälfte mit schönem Garten

????????? ??????????: 23381016



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

???? ??????: 234.999 EUR • ??????????: ca. 141 m<sup>2</sup> • ?????????: 3 • ?????? ????: 397 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 23381016 - 59192 Bergkamen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ??????????????
- ??? ??????? ??????????????
- ??? ??? ??? ??????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????????

???????? ??????????: 23381016 - 59192 Bergkamen

?? ??? ??????

???????? ??????????	23381016	????? ???????	234.999 EUR
????????????	ca. 141 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ????????	???????????????? ??????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????		
??????????	3		
?????????????? ??? ????????????	2	????????? ???????????????	?????????
????????????	1	?????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
????? ??????????????	1982	??????	
?????? ??????????????	1 x ???????	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ?????????????????? ?????????

???????? ??????????: 23381016 - 59192 Bergkamen

????????????? ???????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	ELEKTRO	????????? ????????	188.40 kWh/m²a
???????????????	28.12.2033	???????????????	
????????????????????		???????????????	F
????????? ???		?????????????????	
????? ????????????	?????????????	?????????????	

???????? ??????????: 23381016 - 59192 Bergkamen

?? ?????????



???????? ??????????: 23381016 - 59192 Bergkamen

?? ?????????



????????? ??????????: 23381016 - 59192 Bergkamen

?? ??????????



???????? ??????????: 23381016 - 59192 Bergkamen

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht diese gepflegte Doppelhaushälfte aus ca. dem Jahr 1982 mit einer Wohnfläche von ca. 141 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 397 m<sup>2</sup>. Das Haus befindet sich in einem guten Zustand und verfügt über eine solide Ausstattungsqualität. Das Gebäude erstreckt sich über zwei Etagen und bietet eine großzügige Raumaufteilung. Im Erdgeschoss befindet sich ein großer Wohn-Essbereich mit zwei Kaminen, welche gemütliche Stunden vor dem Feuer ermöglichen. Des Weiteren gibt es eine schöne Küche, ein Gäste-WC sowie ein Schlaf- oder Arbeitszimmer. Über eine Treppe gelangt man ins Obergeschoss, wo sich ein außergewöhnlich großzügiges Badezimmer befindet. Dieses bietet viel Platz und ist ein Highlight der Immobilie. Zudem gibt es ein weiteres Schlafzimmer und einen kleinen Hauswirtschaftsraum. Hinter dem Haus erstreckt sich eine grüne Oase, die zum Entspannen und Verweilen einlädt. Hier kann man die Natur genießen und sich vom Alltag erholen. Ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie ist der jährliche Erbpachtzins in Höhe von 1.316,13€. Insgesamt handelt es sich bei dieser Immobilie um eine solide und gepflegte Doppelhaushälfte mit einem ansprechenden Grundriss und einer guten Ausstattungsqualität. Sie bietet viel Platz und eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien, die ein gemütliches Zuhause suchen. Nehmen Sie Kontakt mit uns auf und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Bitte nutzen Sie das Kontaktformular auf dieser Seite, um mit uns zu kommunizieren! Wir freuen uns auf Sie! Energieausweis: Gebäudetyp: Einfamilienhaus | Baujahr: ca. 1982 | Baujahr Wärmezeuger: 1982 | Anzahl Wohneinheiten: 1 | Wesentlicher Energieträger: Strom-Mix, Stückholz | Art: EnergieBEDARFSAUSWEIS | Erstellt am: 29.12.2023 | Gültig bis: 28.12.2033 | Endenergieverbrauch dieses Gebäudes: 188,4 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) | Effizienzklasse: F

???????? ?????: 23381016 - 59192 Bergkamen

??? ??? ??? ???????????

Die Immobilie überzeugt zudem durch ihre gute Lage. Sie befindet sich in einer ruhigen Gegend und bietet viel Privatsphäre. Dennoch sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel in wenigen Minuten erreichbar. Die Autobahn ist in weniger als 10 Minuten erreichbar, womit die Doppelhaushälfte praktisch für Pendler liegt. Ebenso sind die umliegenden Städte schnell erreicht.

???????? ??????????: 23381016 - 59192 Bergkamen

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.12.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 188.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

???????? ??????????: 23381016 - 59192 Bergkamen

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Sascha Schumacher

---

Morgenstraße 22 Unna  
E-Mail: [unna@von-poll.com](mailto:unna@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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