

Unna - Lünern

## Élvezze a családi életet egy tágas, kerttel is rendelkező, különálló házban!

VP azonosító: 22381007



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

VÉTELÁR: 499.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 124 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3 • FÖLDTERÜLET: 761 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 22381007 - 59427 Unna - Lünern**

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Az első benyomás**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

VP azonosító: 22381007 - 59427 Unna - Lünern

## Áttekintés

VP azonosító	22381007
Hasznos lakótér	ca. 124 m <sup>2</sup>
Szobák	3
Hálósobák	2
Fürdoszobák	2
Építés éve	1999
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	499.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat

VP azonosító: 22381007 - 59427 Unna - Lünern

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	43.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	13.04.2032	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1999

VP azonosító: 22381007 - 59427 Unna - Lünern

## Az ingatlan



VP azonosító: 22381007 - 59427 Unna - Lünern

## Az ingatlan



VP azonosító: 22381007 - 59427 Unna - Lünern

## Az ingatlan



**VP azonosító: 22381007 - 59427 Unna - Lünern**

## Az első benyomás

Ez az 1999 körül épült családi ház jól megtervezett életteret kínál egy körülbelül 761 m<sup>2</sup>-es telken, így ideális családok vagy párok számára, akik kényelmes otthonra vágnak kellemes környezetben. A csendes lakóövezet barátságos környéket ígér, miközben kényelmes hozzáférést biztosít a helyi szolgáltatásokhoz. A ház klasszikus építészeti stílussal és olyan elrendezéssel büszkélkedhet, amely a funkcionalitást a rugalmassággal ötvözi az egyedi tervezéshez. A két szinten elosztott, körülbelül 140 m<sup>2</sup>-es lakótérrel jól strukturált és tágas elrendezést talál. A földszinten egy nagyméretű nappali és étkező található, amelyet a nagy ablakokon keresztül természetes fény áraszt el. A teraszra való közvetlen kijárat zökkenőmentes átmenetet biztosít a kertbe, így számos kültéri lehetőséget kínálva. A konyha az étkező mellett található, és bőséges helyet biztosít minden szükséges beépített egység és készülék számára. A földszinten található még egy rugalmasan használható dolgozószoba, valamint egy vendég WC. Az emeleten két arányos hálószoba található, amelyek mindegyike különálló pihenőhellyel rendelkezik. Itt a tágas családi fürdőszoba pezsgőfürdővel, külön zuhanyzóval, két mosdóval és rengeteg természetes fényvel csábít időzésre. Egy praktikus gardrób szoba egészíti ki a lakóteret, további tárolóhelyet biztosítva. A ház korának megfelelő, kiváló minőségű kivitelezéssel büszkélkedhet, amely lehetővé teszi az egyéni modernizálást vagy testreszabást az Ön személyes igényei szerint. A lakótér mellett a ház teljes pincével rendelkezik. Az alagsorban található egy háztartási helyiség, tárolók és hobbi szobák. Az épület műszaki rendszerei szépen elrendezve vannak, biztosítva a zökkenőmentes napi működést. A gondozott kert számos kialakítási lehetőséget kínál a kertészkedés szerelmeseinek, játszótérre a gyerekeknek, vagy teret a szabadtéri pihenésre. A telken közvetlenül található gépkocsibeálló, valamint további parkolóhelyek biztosítják a kényelmes parkolást. A garázs autóbeállót is biztosít. Javasoljuk, hogy egyeztessen időpontot megtekintésre, hogy első kézből tapasztalhatta meg az ingatlan lehetőségeit és potenciálját. Ha felkeltettük érdeklődését, kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot a kapcsolatfelvételi urlap segítségével. Várjuk jelentkezését! Energetikai tanúsítvány: Épület típusa: Családi ház | Építés éve: 1999 | Fűtési rendszer telepítésének éve: 1999 | Lakóegységek száma: 1 | Fő energiaforrás: Földgáz | Típus: Energiafogyasztási tanúsítvány | Kiállítva: 2022. április 13. | Érvényes: 2032. április 13-ig | Az épület végso energiafogyasztása: 43,9 kWh/(m<sup>2</sup>\*év) | Energiahatékonysági osztály: A

**VP azonosító: 22381007 - 59427 Unna - Lünern**

## **Minden a helyszínrol**

**Das Objekt liegt in einer gewachsenen Wohngegend, die mit einem ausgewogenen Verhältnis von Ruhe und guter Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln punktet. Mit diesem Haus bietet sich eine hervorragende Gelegenheit für alle, die Wert auf eine harmonische Verbindung von Wohnqualität und Umgebung legen.**

**Das Unnaer Zentrum ist in unter 10 Minuten zu erreichen und lädt mit seiner schönen Innenstadt zu einem Stadtbummel ein.**

**Die Autobahnen A1 und A44 sind nur wenige Minuten mit dem Auto entfernt, somit sind Sie trotz der ländlichen Lage schnell und flexibel unterwegs.**

**VP azonosító: 22381007 - 59427 Unna - Lünern**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.4.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 43.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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.

**VP azonosító: 22381007 - 59427 Unna - Lünern**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**André Wieneke**

---

**Morgenstraße 22, 59423 Unna**

**Tel.: +49 2303 - 91 83 10**

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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