

Unna

## Casa bifamiliare ben tenuta con unità abitative separate, giardino e garage

Codice oggetto: 24381013



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 359.999 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 176,5 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 466 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 24381013 - 59425 Unna**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 24381013 - 59425 Unna**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	24381013
Superficie netta	ca. 176,5 m <sup>2</sup>
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1975
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	359.999 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 24381013 - 59425 Unna

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>Teleriscaldamento</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Tele</b>	Consumo energetico	<b>194.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>15.07.2027</b>	Classe di efficienza energetica	<b>F</b>
Fonte di alimentazione	<b>Teleriscaldamento</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1975</b>

Codice oggetto: 24381013 - 59425 Unna

## La proprietà



Codice oggetto: 24381013 - 59425 Unna

## La proprietà



Codice oggetto: 24381013 - 59425 Unna

## La proprietà



**Codice oggetto: 24381013 - 59425 Unna**

## Una prima impressione

In vendita una casa bifamiliare ben tenuta, costruita intorno al 1975, situata su un terreno di circa 436 m<sup>2</sup> a Unna. Secondo l'attuale calcolo della superficie, la superficie abitabile totale è di circa 176,5 m<sup>2</sup>, suddivisa in due appartamenti separati con diverse possibilità di utilizzo.

**Piano terra - Appartamento 1 (circa 120,44 m<sup>2</sup> di superficie abitabile):** l'appartamento al piano terra offre un totale di quattro vani. Il fulcro è l'ampio soggiorno con accesso diretto alla terrazza e al giardino. Tre camere da letto offrono ampio spazio per una famiglia, ospiti o un ufficio. La cucina ha una disposizione pratica. Il bagno è dotato di vasca e doccia. Il giardino appartiene all'appartamento al piano terra ed è accessibile direttamente dalla terrazza. Cinque ripostigli separati sono disponibili nel seminterrato, offrendo ampio spazio di stoccaggio. Il piano terra è attualmente affittato.

**Mansarda - Appartamento 2 (circa 56,06 m<sup>2</sup> di superficie abitabile):** la mansarda è stata aggiunta al piano terra intorno al 1988; In quel periodo fu anche costruito un nuovo tetto. L'appartamento è composto da due stanze: un ampio soggiorno e una camera da letto separata. La cucina è separata e non integrata nella zona giorno. Il bagno è dotato di doccia e attacco per la lavatrice, ma non riceve luce naturale. Ulteriori caratteristiche includono due garage che offrono un parcheggio sicuro e ulteriore spazio di stoccaggio. Un ripostiglio separato accanto alla casa aumenta ulteriormente lo spazio disponibile. La casa è riscaldata dal teleriscaldamento.

L'arredamento è semplice ma funzionale. La divisione in due unità abitative indipendenti è ideale per famiglie, convivenze multigenerazionali o per scopi di affitto. In conclusione, la proprietà offre una solida base per concetti abitativi individuali e consente ampie possibilità di personalizzazione. La casa è pulita, ben tenuta e adatta sia per l'uso privato che per investimento. Abbiamo suscitato il vostro interesse? Contattateci tramite il modulo di contatto per fissare una visita.

**Certificazione energetica per edifici residenziali: Tipologia di edificio: Casa bifamiliare | Anno di costruzione: 1975 | Anno di installazione dell'impianto di riscaldamento: 1990 | Numero di unità abitative: 2 | Principale fonte energetica per il riscaldamento e l'acqua calda: Teleriscaldamento fossile Tipo: Attestato di Prestazione Energetica | Rilasciato il: 16/07/2017 | Valido fino al: 15/07/2027 | Consumo energetico finale di questo edificio: 194 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) | Classe di efficienza energetica: F**

**Codice oggetto: 24381013 - 59425 Unna**

## **Tutto sulla posizione**

**Die Lage der Immobilie bietet eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an wichtige Verkehrsstraßen, wodurch sämtliche Anlaufstellen des täglichen Bedarfs schnell und bequem erreicht werden können.**

**Codice oggetto: 24381013 - 59425 Unna**

## **Ulteriori informazioni**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.7.2027.

Endenergiebedarf beträgt 194.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.

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.

**Codice oggetto: 24381013 - 59425 Unna**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**André Wieneke**

---

**Morgenstraße 22, 59423 Unna**

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

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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