

Unna / Kessebüren

# Charmante Immobilie für den Handwerker!

**Codice oggetto: FP26003**



**PREZZO D'ACQUISTO: 389.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 112 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 246 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: FP26003 - 59427 Unna / Kessebüren**

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

Codice oggetto: FP26003 - 59427 Unna / Kessebüren

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	FP26003
Superficie netta	ca. 112 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1956

Prezzo d'acquisto	389.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune

Codice oggetto: FP26003 - 59427 Unna / Kessebüren

## La proprietà



**Codice oggetto: FP26003 - 59427 Unna / Kessebüren**

## Una prima impressione

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1955 bietet mit ca. 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem 246 m<sup>2</sup> großen Grundstück viel Potenzial zur individuellen Gestaltung und Modernisierung.

Die Immobilie verfügt über insgesamt 4 Zimmer, die sich ideal für Paare oder Familien eignen. Der durchdachte Grundriss ermöglicht eine flexible Nutzung der Räume – ob als Schlafzimmer, Homeoffice oder Kinderzimmer.

Das Haus befindet sich in einem modernisierungsbedürftigen Zustand und bietet somit die perfekte Gelegenheit für Käufer, die ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten. Mit handwerklichem Geschick und kreativen Konzepten lässt sich hier ein zeitgemäßes und gemütliches Zuhause schaffen.

Das Grundstück ist überschaubar und pflegeleicht angelegt – ideal für alle, die einen Außenbereich genießen möchten, ohne großen Pflegeaufwand zu betreiben.

**Codice oggetto: FP26003 - 59427 Unna / Kessebüren**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in Aussenlage Lage von Unna, einer beliebten Wohnstadt am östlichen Rand des Ruhrgebiets. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gelungene Kombination aus urbaner Infrastruktur und naturnahem Wohnen aus.

Die Innenstadt von Unna mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Dienstleistungen ist in ca. 15 Minuten erreichbar. Gleichzeitig bieten zahlreiche Grünflächen und die reizvolle Landschaft der Hellweg-Börde einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegenen Autobahnen A1, A2 und A44 bestehen schnelle Verbindungen in die umliegenden Städte wie Dortmund und Hamm. Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut und ermöglicht eine komfortable Mobilität auch ohne eigenes Fahrzeug. Der Flughafen Dortmund ist in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Familien profitieren von einem umfassenden Angebot an Kindergärten, Schulen sowie medizinischer Versorgung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre ausgewogene Mischung aus Ruhe, guter Infrastruktur und optimaler Anbindung – ideal für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger.

**Codice oggetto: FP26003 - 59427 Unna / Kessebüren**

## Ulteriori informazioni

**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: FP26003 - 59427 Unna / Kessebüren**

## 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)