

Unna

## Gepflegtes Zweifamilienhaus mit separaten Wohneinheiten, Garten und Garagen

Número da propriedade: 24381013



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

PREÇO DE COMPRA: 359.999 EUR • ÁREA: ca. 176,5 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 466 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 24381013 - 59425 Unna**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 24381013 - 59425 Unna

## Numa vista geral

Número da propriedade	24381013
Área	ca. 176,5 m <sup>2</sup>
Quartos	6
Quartos	4
Casas de banho	3
Ano de construção	1975
Tipo de estacionamento	2 x Garagem

Preço de compra	359.999 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado

Número da propriedade: 24381013 - 59425 Unna

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento distrital	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Remoto	Procura final de energia	194.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	15.07.2027	Classificação energética	F
Aquecimento	Aquecimento urbano	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1975

Número da propriedade: 24381013 - 59425 Unna

## O imóvel



Número da propriedade: 24381013 - 59425 Unna

## O imóvel



Número da propriedade: 24381013 - 59425 Unna

## O imóvel



**Número da propriedade: 24381013 - 59425 Unna**

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Zweifamilienhaus aus dem Baujahr ca. 1975 auf einem rund 436 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Unna. Die Gesamtwohnfläche beträgt laut aktueller Wohnflächenberechnung ca. 176,5 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf zwei separate Wohneinheiten mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

### **Erdgeschoss – Wohnung 1 (ca. 120,44 m<sup>2</sup> Wohnfläche)**

Die Erdgeschosswohnung bietet insgesamt vier vollwertige Zimmer. Mittelpunkt ist das großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Drei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Familie, Gäste oder Homeoffice. Die Küche ist praktisch geschnitten. Das Badezimmer ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet.

Der Garten ist der Erdgeschosswohnung zugeordnet und direkt von der Terrasse aus erreichbar.

Im Kellergeschoss stehen fünf separate Kellerräume zur Verfügung, die umfangreiche Stauraummöglichkeiten bieten.

Das Erdgeschoss ist aktuell vermietet.

### **Dachgeschoss – Wohnung 2 (ca. 56,06 m<sup>2</sup> Wohnfläche)**

Das Dachgeschoss wurde ca. 1988 auf das Erdgeschoss gesetzt; im Zuge dessen wurde auch ein neues Dach errichtet. Die Wohnung umfasst zwei Zimmer: ein großzügiges Wohnzimmer und ein separates Schlafzimmer. Die Küche ist separat und nicht in den Wohnbereich integriert. Das Badezimmer ist mit einer Dusche und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet, verfügt jedoch nicht über Tageslicht.

### **Weitere Ausstattungsmerkmale**

Zwei Garagen bieten sichere Parkmöglichkeiten und zusätzlichen Stauraum.

Ein separater Abstellraum neben dem Haus ergänzt das Platzangebot.

Das Haus wird über Fernwärme beheizt.

Die Ausstattung ist einfach, aber zweckmäßig.

Die Aufteilung in zwei abgeschlossene Wohneinheiten eignet sich ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder zur Vermietung.

**Fazit:**

Die Immobilie bietet eine solide Basis für individuelle Wohnkonzepte und lässt ausreichend Spielraum für persönliche Anpassungen. Das Haus ist sauber, gepflegt und eignet sich

sowohl zum Selbstbezug als auch als Kapitalanlage.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns gerne über das Kontaktformular für einen Besichtigungstermin.

**Energieausweis für Wohngebäude:**

**Gebäudetyp:** Zweifamilienhaus, einseitig angebaut | **Baujahr:** 1975 | **Baujahr**

**Wärmeerzeuger:** 1990 | **Anzahl Wohneinheiten:** 2 | **Wesentliche Energieträger für Heizung**

**und Warmwasser:** Fernwärme fossil | **Art:** EnergieBEDARFSAUSWEIS | **Erstellt am:**

**16.07.2017** | **Gültig bis:** 15.07.2027 | **Endenergieverbrauch dieses Gebäudes:** 194 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

| **Effizienzklasse:** F

**Número da propriedade: 24381013 - 59425 Unna**

## **Tudo sobre a localização**

**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.**

**Número da propriedade: 24381013 - 59425 Unna**

## **Outras informações**

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.

**Número da propriedade: 24381013 - 59425 Unna**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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