Kamen / Methler

Reihenendhaus mit Anbau in ruhiger, begehrter Sackgassenlage

Objektnummer: 26162012



KAUFPREIS: 380.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 419 m²

Objektnummer: 26162012 - 59174 Kamen / Methler

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26162012 - 59174 Kamen / Methler

Auf einen Blick

Objektnummer	26162012
Wohnfläche	ca. 140 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Badezimmer	2
Baujahr	1967
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	380.000 EUR
Haustyp	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 47 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26162012 - 59174 Kamen / Methler

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	17.06.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	168.89 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1967

Objektnummer: 26162012 - 59174 Kamen / Methler

Die Immobilie





Objektnummer: 26162012 - 59174 Kamen / Methler

Die Immobilie





Objektnummer: 26162012 - 59174 Kamen / Methler

Die Immobilie





Objektnummer: 26162012 - 59174 Kamen / Methler

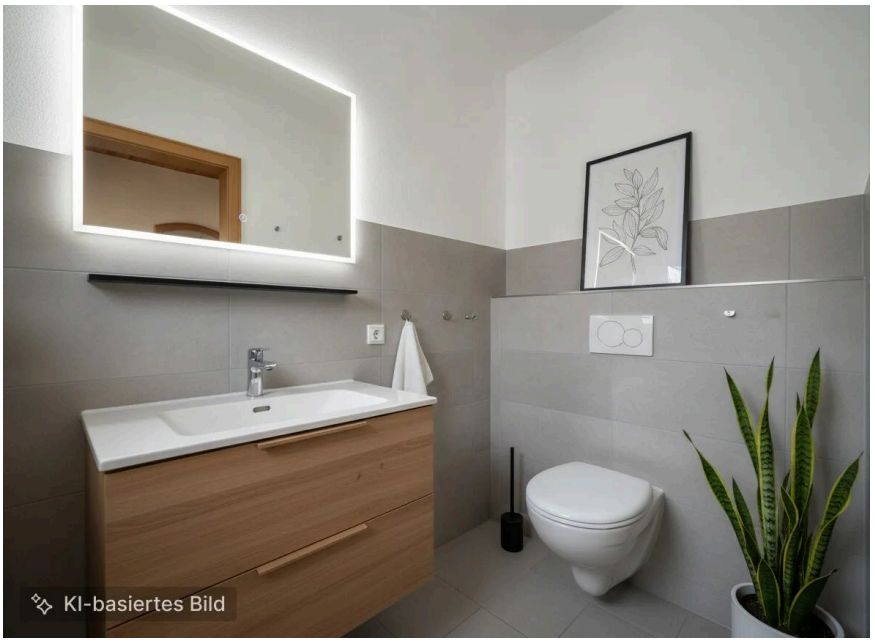
Die Immobilie





Objektnummer: 26162012 - 59174 Kamen / Methler

Die Immobilie





Objektnummer: 26162012 - 59174 Kamen / Methler

Die Immobilie





Objektnummer: 26162012 - 59174 Kamen / Methler

Die Immobilie





Objektnummer: 26162012 - 59174 Kamen / Methler

Die Immobilie





Objektnummer: 26162012 - 59174 Kamen / Methler

Die Immobilie





Objektnummer: 26162012 - 59174 Kamen / Methler

Die Immobilie





Objektnummer: 26162012 - 59174 Kamen / Methler

Die Immobilie





Objektnummer: 26162012 - 59174 Kamen / Methler

Die Immobilie





Objektnummer: 26162012 - 59174 Kamen / Methler

Die Immobilie



Objektnummer: 26162012 - 59174 Kamen / Methler

Ein erster Eindruck

Auf einem 419 m² großen Grundstück präsentiert sich dieses gepflegte Reihenendhaus aus dem Baujahr 1967, das zwischen 1987 und 1991 umfassend saniert und modernisiert sowie durch einen seitlichen Anbau erweitert wurde. Mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 140 m² (Stammhaus ca. 92 m², Anbau ca. 48 m²) und zusätzlichen Nutzflächen von ca. 47 m² im Dach- und Kellergeschoss eröffnet die Immobilie vielfältige Möglichkeiten für individuelle Wohn- und Lebenskonzepte.

Ob für die große Familie, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten – die Immobilie überzeugt durch ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und ein durchdachtes Raumangebot mit zahlreichen Gestaltungsoptionen.

Die Immobilie befindet sich in einem guten und gepflegten Zustand. Umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen wurden in den Jahren 1987 bis 1991 durchgeführt und haben das Haus technisch wie optisch nachhaltig aufgewertet. Regelmäßige Pflege- und Instandhaltungsarbeiten unterstreichen den werterhaltenden Charakter dieser Immobilie.

Insgesamt stehen Ihnen 6 Zimmer auf zwei Etagen plus 2 Zimmer im Dachgeschoss zur Verfügung, die vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten eröffnen. Ob großzügiger Wohn- und Essbereich, Kinderzimmer, Homeoffice, Gästezimmer oder Hobbyraum – hier lassen sich individuelle Wohnkonzepte problemlos verwirklichen.
Zwei Badezimmer, von denen eines erst kürzlich barrierefrei modernisiert wurde, sowie ein zusätzliches Gäste-WC sorgen für hohen Komfort und Flexibilität im Alltag.

Der Keller des Haupthauses ergänzt das großzügige Raumangebot sinnvoll und schafft weitere wertvolle Nutzflächen. Hier befinden sich ein Waschkeller, ein Vorratsraum, der Heizungsraum mit integrierter kleiner Werkstatt, ein vielseitig nutzbarer Hobby- bzw. Partykeller sowie ein separater Abstellraum. Diese zusätzlichen Flächen bieten ausreichend Platz für Stauraum und die Organisation des Alltags.

Ein Kachelofen im Anbau schafft in der kühleren Jahreszeit eine behagliche Wohnatmosphäre. Zentral beheizt wird die Immobilie über eine regelmäßig gewartete Öl-Zentralheizung. Die Ausstattung entspricht einem gepflegten Standard und bietet gleichzeitig Raum für persönliche Modernisierungs- und Gestaltungsideen.

Ein besonderes Highlight ist der attraktive Außenbereich. Das Grundstück ist rundum vollständig eingefriedet – durch eine gewachsene Hecke, einen Zaun sowie die angrenzende Garagenwand.

Am Anbau befindet sich eine kleine Terrasse mit Südausrichtung und direktem Zugang

zum vorgelagerten Gartenbereich. Die großzügige, westlich ausgerichtete Terrasse am Haupthaus profitiert schon am frühen Nachmittag von der Sonne und lädt dazu ein, die Sonnenstunden bis in den Abend hinein zu genießen.
Ein Zimmer im Obergeschoss verfügt darüber hinaus über eine Loggia mit Blick in den Garten. Der angelegte Garten mit schönem Strauch- und Pflanzenbestand bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung, Freizeitgestaltung und zum entspannten Verweilen im Grünen.

Dieses attraktive Reihenendhaus bietet ideale Voraussetzungen für Familien, Freiberufler oder alle, die sich mehr Platz und Lebensqualität wünschen.

Objektnummer: 26162012 - 59174 Kamen / Methler

Ausstattung und Details

- Fliesen und Teppichboden
- Einbauküche
- Kunststofffenster (1987/1991)
- Öl-Zentralheizung (1991)
- Kachelkaminofen Anbau (1991)
- 2 Badezimmer jeweils mit Fenster (EG Anbau barrierefrei saniert)
- 1 Gäste WC (EG) mit Fenster
- 2 Terrassen
- Markise (elektrisch)
- Loggia
- Garten
- Garage (Zugang zum Garten)
- Keller (Zugang zum Garten)
- Dachboden Stammhaus mit 2 Zimmern
- Spitzboden Anbau

Die im Wohnhaus und in der Garage befindliche Möblierung bzw. Ausstattung ist zum Teil im Kaufpreis enthalten.

Objektnummer: 26162012 - 59174 Kamen / Methler

Alles zum Standort

Kamen-Methler ist ein gewachsener und beliebter Stadtteil der Stadt Kamen im Kreis Unna - ruhig gelegen und mit allem Notwendigen des täglichen Lebens in unmittelbarer Nähe.

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Sackgasse ohne Durchgangsverkehr - ein angenehmes und familienfreundliches Wohnumfeld, in dem sich ein Spielplatz direkt im Wohngebiet befindet.
Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, verkehrsberuhigten Straßen und zahlreichen Grünflächen. Weitere Spielplätze, Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowie attraktive Spazier- und Radwege bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar. Auch das Kamener Stadtzentrum mit seinem vielfältigen Angebot an Gastronomie und Freizeitmöglichkeiten ist schnell zu erreichen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Methler verfügt über einen eigenen Bahnhof, von dem Regionalzüge in zahlreiche umliegende Städte — darunter Dortmund — verkehren. Über die nahegelegenen Autobahnen A1 und A2 am Kamener Kreuz sind Dortmund, Unna und Hamm in kurzer Zeit erreichbar, was die Lage besonders für Berufspendler attraktiv macht. Der Flughafen Dortmund ist in ca. 20 Autominuten erreichbar.

Insgesamt verbindet Methler naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur und einer ausgezeichneten Anbindung an das Ruhrgebiet. Die hohe Wohnqualität und die beliebte Lage machen den Stadtteil gleichermaßen attraktiv für Familien, Pendler und Senioren.

Objektnummer: 26162012 - 59174 Kamen / Methler

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26162012 - 59174 Kamen / Methler

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Lotz

Kilianstraße 15, 33098 Paderborn
Tel.: +49 5251 - 87 28 99 0
E-Mail: paderborn@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com