

Werne

# Doppeltes Wohnvergnügen im stilvollen Dachgeschoss

Objektnummer: 24381009



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

**KAUFPREIS: 254.999 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5**

Objektnummer: 24381009 - 59368 Werne

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

Objektnummer: 24381009 - 59368 Werne

## Auf einen Blick

Objektnummer	24381009
Wohnfläche	ca. 140 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1965
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	254.999 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 24381009 - 59368 Werne

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	110.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.12.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24381009 - 59368 Werne

## Die Immobilie



Objektnummer: 24381009 - 59368 Werne

## Die Immobilie



Objektnummer: 24381009 - 59368 Werne

## Die Immobilie



Objektnummer: 24381009 - 59368 Werne

## Ein erster Eindruck

Diese beiden geräumigen Eigentumswohnungen im Dachgeschoss bieten mit einer Wohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für eine Familie oder ein Paar, das nach einem komfortablen Zuhause sucht. Das Gebäude, das ca. im Jahr 1965 erbaut wurde und sich in einem guten Zustand befindet, verfügt über insgesamt zwei Wohneinheiten im Dachgeschoss, welche Sie beide erwerben können. Die Wohnungen bestehen aus insgesamt fünf Zimmern, darunter mindestens drei Schlafzimmer, welche genügend Raum für erholsame Nächte bieten. Des Weiteren stehen den Bewohnern zwei Badezimmer zur Verfügung, was gerade in größeren Haushalten oder bei Besuchern praktisch ist. Zudem sind zwei separate Küchen vorhanden, was Flexibilität bei der Gestaltung des Wohnraums ermöglicht. Die Immobilie wird durch eine Zentralheizung beheizt, was für angenehme Temperaturen in den kalten Monaten sorgt. Die Ausstattungsqualität ist einfach gehalten, was ein großes Potenzial für individuelle Gestaltung oder Modernisierung bietet. Ein besonderer Vorteil dieses Angebotes ist die Möglichkeit einer Vermietung einer der Wohneinheiten. Dies kann dazu beitragen, die monatlichen Kosten zu decken und somit eine zusätzliche Einnahmequelle darstellen. Die monatlichen Kosten belaufen sich auf 388,53€ inklusive Erhaltungsrücklage. Eine der Wohneinheiten ist derzeit vermietet, während die andere leersteht und auf neue Bewohner wartet. Insgesamt bieten die beiden Wohneinheiten im Dachgeschoss viel Platz, Flexibilität und Potenzial für individuelle Gestaltung. Mit der Möglichkeit der Vermietung einer Wohneinheit und der zentralen Lage ist dieses Objekt eine attraktive Option für verschiedene Käuferprofile. Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, zögern Sie nicht und kontaktieren uns über das Kontaktformular! Energieausweis: Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus | Baujahr: 1965 | Baujahr Wärmeerzeuger: 1986 | Anzahl der Wohnungen: 6 | Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser: Erdgas | Art: EnergieVERBRAUCHSAUSWEIS | Erstellt am: 04.12.2018 | Gültig bis: 03.12.2028 | Endenergieverbrauch dieses Gebäudes: 110 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) | Effizienzklasse: D



**Objektnummer: 24381009 - 59368 Werne**

## Alles zum Standort

Die Lage der Immobilie ist zentral und bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen. Die ruhige Nachbarschaft macht es zu einem idealen Ort für Familien oder Paare, die ein gemütliches Zuhause suchen.

Objektnummer: 24381009 - 59368 Werne

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.12.2028. Endenergieverbrauch beträgt 110.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24381009 - 59368 Werne

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Schumacher

---

Morgenstraße 22 Unna  
E-Mail: [unna@von-poll.com](mailto:unna@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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