

Unna – Lünern

## Familienleben genießen im großzügigen Einfamilienhaus mit Gartenfreiraum!

*Property ID: 22381007*



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

**PURCHASE PRICE: 499.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 124 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3 • LAND AREA: 761 m<sup>2</sup>**

Property ID: 22381007 - 59427 Unna – Lünern

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 22381007 - 59427 Unna – Lünern

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 22381007                              |
| Living Space         | ca. 124 m²                            |
| Rooms                | 3                                     |
| Bedrooms             | 2                                     |
| Bathrooms            | 2                                     |
| Year of construction | 1999                                  |
| Type of parking      | 2 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 499.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained                                                           |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Equipment             | Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use                  |

Property ID: 22381007 - 59427 Unna – Lünern

## Energy Data

|                                |                    |                                                      |                                |
|--------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Gas                | Final energy consumption                             | 43.90 kWh/m²a                  |
| Energy certificate valid until | 13.04.2032         | Energy efficiency class                              | A                              |
| Power Source                   | Gas                | Year of construction according to energy certificate | 1999                           |

Property ID: 22381007 - 59427 Unna – Lünern

## The property





Property ID: 22381007 - 59427 Unna – Lünern

## The property



Property ID: 22381007 - 59427 Unna – Lünern

## The property



Property ID: 22381007 - 59427 Unna – Lünern

## A first impression

Dieses ca. 1999 fertiggestellte Einfamilienhaus bietet auf einer Grundstücksfläche von ca. 761 m<sup>2</sup> ein durchdachtes Wohnkonzept, das sich ideal für Familien oder Paare eignet, die ein komfortables Zuhause in angenehmer Umgebung suchen. Die ruhige Wohnlage verspricht eine angenehme Nachbarschaft und dennoch eine gute Anbindung an die örtliche Infrastruktur.

Das Haus präsentiert sich in klassischer Bauweise und überzeugt mit einer Aufteilung, die sowohl Funktionalität als auch Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Mit ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen erwartet Sie hier ein gut strukturiertes Raumangebot. Im Erdgeschoss befindet sich der großzügig geschnittene Wohn- und Essbereich, der durch große Fensterflächen angenehm mit Tageslicht durchflutet wird. Der direkte Zugang zur Terrasse schafft einen fließenden Übergang zum Garten und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten im Außenbereich. Die Küche grenzt unmittelbar an den Essbereich an und bietet ausreichend Platz für alle notwendigen Einbauten und Geräte des täglichen Bedarfs.

Des Weiteren finden Sie im Erdgeschoss ein Arbeitszimmer, das flexibel genutzt werden kann, sowie ein Gäste-WC.

Im Obergeschoss stehen Ihnen zwei gut geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung, die jeweils individuelle Rückzugsmöglichkeiten bieten. Hier lädt das geräumige Familienbad mit Whirlpool, separater Dusche, zwei Waschbecken sowie viel Tageslicht zum Verweilen ein. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Ankleidezimmer, welches zusätzlichen Stauraum schafft.

Die Ausstattungsqualität des Hauses ist als gehoben einzustufen und entspricht dem Baujahr, sodass Sie bei Bedarf Maßnahmen zur individuellen Modernisierung oder Anpassung an Ihre persönlichen Vorstellungen einplanen können. Neben den wohnlichen Bereichen ist das Haus vollständig unterkellert. Im Kellergeschoss befinden sich neben dem Hauswirtschaftsraum weitere Vorrats- und Hobbyräume. Die Haustechnik ist übersichtlich untergebracht und sorgt für einen reibungslosen Alltagsbetrieb.

Der gepflegte Garten bietet vielfältige Gestaltungsoptionen für Hobbygärtner, Spielmöglichkeiten für Kinder oder Platz für gemütliche Stunden im Freien. Ein Carport unmittelbar auf dem Grundstück sowie zusätzliche Stellplatzmöglichkeiten sorgen für eine entspannte Parksituation. Ebenso bietet eine Garage Unterstellmöglichkeit für ein



Fahrzeug.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort von den Möglichkeiten und dem Potenzial dieser Immobilie zu überzeugen.

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, setzen Sie sich gerne mit uns über das Kontaktformular in Verbindung! Wir freuen uns auf Sie!

Energieausweis:

Gebäudetyp: Einfamilienhaus | Baujahr: 1999 | Baujahr Wärmezeuger: 1999 | Anzahl

Wohneinheiten: 1 | Wesentlicher Energieträger: Erdgas | Art:

EnergieVERBRAUCHSAUSWEIS | Erstellt am: 13.04.2022 | Gültig bis: 13.04.2032 |

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes: 43,9 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) | Effizienzklasse: A

Property ID: 22381007 - 59427 Unna – Lünern

## All about the location

Das Objekt liegt in einer gewachsenen Wohngegend, die mit einem ausgewogenen Verhältnis von Ruhe und guter Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln punktet. Mit diesem Haus bietet sich eine hervorragende Gelegenheit für alle, die Wert auf eine harmonische Verbindung von Wohnqualität und Umgebung legen.

Das Unnaer Zentrum ist in unter 10 Minuten zu erreichen und lädt mit seiner schönen Innenstadt zu einem Stadtbummel ein.

Die Autobahnen A1 und A44 sind nur wenige Minuten mit dem Auto entfernt, somit sind Sie trotz der ländlichen Lage schnell und flexibel unterwegs.

Property ID: 22381007 - 59427 Unna – Lünern

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.4.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 43.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.  
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 22381007 - 59427 Unna – Lünern

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

André Wieneke

---

Morgenstraße 22, 59423 Unna

Tel.: +49 2303 - 91 83 10

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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