

Kamen

## Familientraum in bevorzugter Lage von Kamen !

Número da propriedade: 24351077



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

PREÇO DE COMPRA: 399.000 EUR • ÁREA: ca. 186 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 614 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24351077 - 59174 Kamen

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

Número da propriedade: 24351077 - 59174 Kamen

## Numa vista geral

|                        |                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 24351077                                             |
| Área                   | ca. 186 m²                                           |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                                      |
| Quartos                | 7                                                    |
| Quartos                | 5                                                    |
| Casas de banho         | 3                                                    |
| Ano de construção      | 1936                                                 |
| Tipo de estacionamento | 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem |

|                             |                                                                          |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 399.000 EUR                                                              |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2025                                                                     |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                   |
| Área útil                   | ca. 65 m²                                                                |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Varanda       |

Número da propriedade: 24351077 - 59174 Kamen

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                          |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Gás natural leve    | Procura final de energia                                 | 216.10 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 25.07.2032          | Classificação energética                                 | G                        |
| Aquecimento                       | Elétrico            | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1936                     |

Número da propriedade: 24351077 - 59174 Kamen

## O imóvel



Número da propriedade: 24351077 - 59174 Kamen

## O imóvel



Número da propriedade: 24351077 - 59174 Kamen

## O imóvel



Número da propriedade: 24351077 - 59174 Kamen

## O imóvel



Número da propriedade: 24351077 - 59174 Kamen

## O imóvel



Número da propriedade: 24351077 - 59174 Kamen

## O imóvel



Número da propriedade: 24351077 - 59174 Kamen

## O imóvel



Número da propriedade: 24351077 - 59174 Kamen

## O imóvel



Número da propriedade: 24351077 - 59174 Kamen

## O imóvel



Número da propriedade: 24351077 - 59174 Kamen

## O imóvel



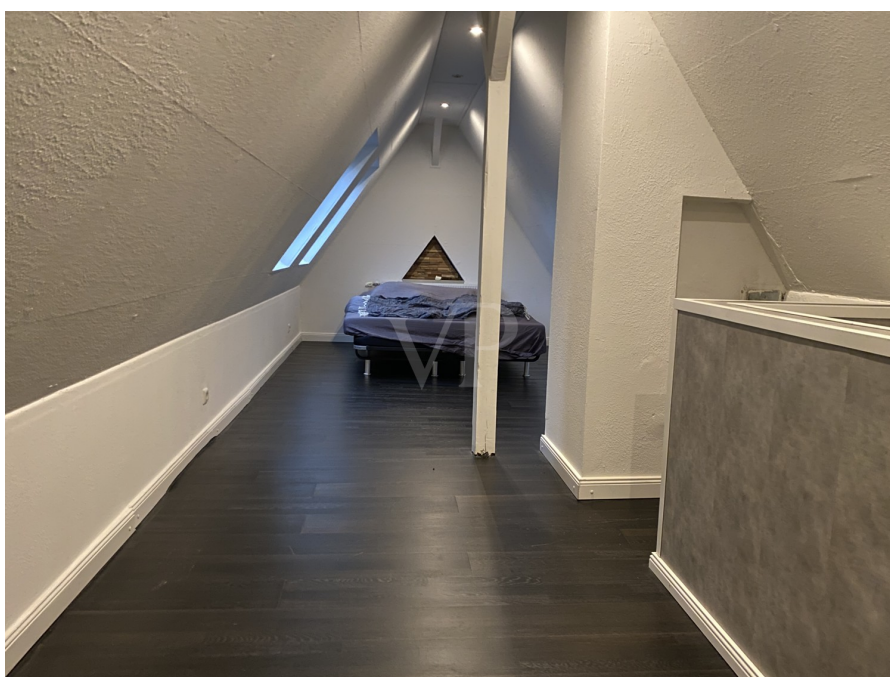
Número da propriedade: 24351077 - 59174 Kamen

## O imóvel



Número da propriedade: 24351077 - 59174 Kamen

## O imóvel



Número da propriedade: 24351077 - 59174 Kamen

## O imóvel



Número da propriedade: 24351077 - 59174 Kamen

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 02371 - 35 19 449

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

Número da propriedade: 24351077 - 59174 Kamen

## Uma primeira impressão

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Kamen erwartet Sie dieses vielseitige Haus, das bereits umfassend modernisiert wurde und durch seinen besonderen Charme überzeugt. Diese Immobilie ist ein wahrer Schatz – perfekt für Liebhaber klassischer Architektur und moderner Wohnideen. Ihre Highlights im Überblick: Repräsentativer Eingangsbereich: Der Eingangsbereich mit einem auf massiven Säulen ruhenden Balkon vermittelt bereits bei Ankunft das Gefühl von Eleganz. Die moderne, automatisch öffnende Haustür lädt Sie ein, dieses schöne Haus zu entdecken. Flexibles Wohnkonzept: Das Haus wird aktuell als Zweifamilienhaus genutzt und bietet vielfältige Optionen: Erdgeschosswohnung: ca. 61 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 2 Zimmern, Terrasse (ca. 12 m<sup>2</sup>) und wird zum 01.10.2025 frei. D Maisonettewohnung: Über drei Etagen verteilt erwartet Sie hier eine großzügige Hauptwohnung mit ca. 126 m<sup>2</sup> Wohnfläche (nach Abzug der Dachschrägen). Perfekt für anspruchsvolle Paare oder moderne Familien, die die Nähe zur Innenstadt und eine klassische Architektur schätzen. Historischer Charme trifft Moderne: Die liebevoll restaurierte Massivholztreppe verbindet die einzelnen Etagen und verleiht dem Haus eine warme Atmosphäre. Moderne Akzente, wie der Treppenaufgang mit indirekter Beleuchtung, ergänzen die historische Architektur. Ausbaufähige Möglichkeiten: Eine bereits vorliegende Baugenehmigung ermöglicht den Anbau eines großen Balkons mit direktem Abgang zum Garten – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Das Haus liegt nordöstlich der historischen Kamener Stadtmauer in einer Wohnsiedlung, die zur Zeit der industriellen Revolution für höhere Angestellte und Beamte errichtet wurde. Heute zählt die Gegend zu den gefragtesten Wohnlagen Kamens: ruhig, grün und dennoch zentral. Wohnflächen im Detail: Erdgeschosswohnung: ca. 61 m<sup>2</sup> + Terrasse (ca. 12 m<sup>2</sup>), vermietet Hauptwohnung: ca. 126 m<sup>2</sup> + Balkon (ca. 3,4 m<sup>2</sup>) Dieses Haus ist mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Zuhause mit Geschichte und Charakter. Ob Sie die Erdgeschosswohnung weiterhin vermieten oder das gesamte Haus selbst nutzen möchten, bleibt Ihnen überlassen. Die Hauptwohnung steht Ihnen kurzfristig zur Verfügung und bietet Raum für Ihre individuellen Wohnträume. Kontaktieren Sie uns jetzt – Wir freuen uns auf Sie!

Número da propriedade: 24351077 - 59174 Kamen

## Detalhes do equipamento

- Repräsentativer Eingangsbereich mit Säulen
- Indirekte Treppenbeleuchtung in Hauptwohnung
- Netzwerkanschluss in der Hauptwohnung
- Voll unterkellert
- Einfaches Gartenhaus
- Garage
- Stellplatz
- Sackgasse
- Garten gen Süden mit altem Baumbestand
- Großer ebener Garten
- Sehr gute Lage
- 2002 Dachisolierung & 2 Dachflächenfenster
- 2008 Kaminofen im OG
- 2015 Küchenfenster im OG
- 2016 Bad im EG
- 2017 Heizungsrohre, Parkettböden & Bäder im OG & DG
- 2018 Eingangstür mit Fingerprint & automatischen Antrieb & Wohnungstüren im EG
- 2021 Kellertür
- 2025 Sektionaltor Garage

Número da propriedade: 24351077 - 59174 Kamen

## Tudo sobre a localização

Kamen liegt am Südrand der Westfälischen Bucht und unmittelbar nördlich des ersten Höhenrückens der mitteldeutschen Hügelzone, des Haarstrangs, und nahe der Hellweg-Zone, die durch die Kreisstadt und südliche Nachbarstadt Unna zentriert ist. Kamen liegt in der Südwestecke des Kamener Kreuzes, einem der wichtigsten Straßenverbindungspunkte Deutschlands. Das Stadtgebiet wird in Ost-West-Richtung durch die Eisenbahn-Magistrale Dortmund–Hamm gegliedert, was bis zur Schaffung der Bahn-überbrückenden Hochstraße (B 233) Anfang der 1970er Jahre wegen des schienengleichen Bahnübergangs ein gewaltiges Verkehrsproblem für den innerstädtischen und regionalen Nord-Süd-Verkehr nach sich zog. Die einzelnen Ortschaften von Kamen sind durch Ackerland voneinander getrennt; das Kamener Umland gehört zum Randgebiet der sehr fruchtbaren und ertragreichen Werl-Unnaer Börde.

Número da propriedade: 24351077 - 59174 Kamen

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.7.2032. Endenergiebedarf beträgt 216.10 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

Número da propriedade: 24351077 - 59174 Kamen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Jörg Retzlaff

---

Mendener Straße 45a, 58636 Iserlohn

Tel.: +49 2371 - 35 19 449

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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