

Werne

# Gemütliche Eigentumswohnung in gepflegtem 6-Parteien Haus

Objektnummer: 24381004



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

KAUFPREIS: 119.999 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 63 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24381004 - 59368 Werne

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

Objektnummer: 24381004 - 59368 Werne

## Auf einen Blick

Objektnummer	24381004
Wohnfläche	ca. 63 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1965
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	119.999 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 24381004 - 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: 24381004 - 59368 Werne

## Die Immobilie



Objektnummer: 24381004 - 59368 Werne

## Die Immobilie



Objektnummer: 24381004 - 59368 Werne

## Die Immobilie



Objektnummer: 24381004 - 59368 Werne

## Ein erster Eindruck

Die Eigentumswohnung befindet sich in einem gepflegten 6-Parteien Haus aus dem Baujahr ca. 1965 und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 63m<sup>2</sup>. Das Objekt befindet sich im Dachgeschoss und verfügt über insgesamt 3 Zimmer, wovon 2 als Schlafzimmer genutzt werden können. Die offene Küche grenzt an den gemütlichen Wohnbereich und bietet ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten mit Familie und Freunden. Das moderne Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet und lädt zum Entspannen ein. Das monatliche Hausgeld beträgt 132,91€ zuzüglich einer Rücklage in Höhe von 36,99€, insgesamt also 169,90€ im Monat. Die Wohnung ist aktuell vermietet, was eine interessante Investitionsmöglichkeit darstellt. Die Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen und die Ausstattungsqualität der Wohnung ist als normal einzustufen. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und eignet sich sowohl für Singles als auch für Paare oder kleine Familien. Insgesamt bietet diese Eigentumswohnung ein gemütliches Zuhause in einem ruhigen Wohngebiet. Die optimal genutzte Wohnfläche und die praktische Raumaufteilung machen die Wohnung zu einem attraktiven Angebot für Wohnungssuchende, die auf der Suche nach einer gut gepflegten Immobilie sind. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns noch heute, um mehr über diese Wohnung zu erfahren und sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. 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: 24381004 - 59368 Werne**

## Alles zum Standort

Die Eigentumswohnung liegt in einem ruhigen, gepflegten Wohngebiet. Auch die Innenstadt ist nicht weit entfernt, so dass Einkaufsbummel und tägliche Besorgungen leicht möglich sind. Die nächste Autobahnauffahrt ist keine 10 Minuten entfernt, so dass auch umliegende Städte wie Dortmund und Hamm problemlos schnell erreicht sind.

Objektnummer: 24381004 - 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: 24381004 - 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)