

Unna

# \*\*\*Bieterverfahren\*\*\* Vielseitiges Zweifamilienhaus mit Praxisräumen in zentraler Lage

VP azonosító: 24381015a



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

VÉTELÁR: 199.999 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 187 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 450 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24381015a - 59423 Unna

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24381015a - 59423 Unna

## Áttekintés

VP azonosító	24381015a
Hasznos lakótér	ca. 187 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Csonka kontyter?
Szobák	5
Hálószobák	3
FÜRD?SZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1938
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Garázs

Vételár	199.999 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 56 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat

VP azonosító: 24381015a - 59423 Unna

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	04.11.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	368.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1961

VP azonosító: 24381015a - 59423 Unna

## Az ingatlan



VP azonosító: 24381015a - 59423 Unna

## Az ingatlan



VP azonosító: 24381015a - 59423 Unna

## Az ingatlan



VP azonosító: 24381015a - 59423 Unna

## Az els? benyomás

\*\*\*Bieterverfahren\*\*\* Zum Verkauf steht ein vielseitig nutzbares Wohn- und Geschäftshaus, errichtet um ca. 1938, das sowohl durch seine Raumaufteilung als auch durch seine zentrale Lage überzeugt. Das Zweifamilienhaus bietet eine Wohnfläche von ca. 200m<sup>2</sup>, fünf Zimmern und erstreckt sich über zwei Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit. Die Immobilie, ausgestattet mit einer Zentralheizung, ermöglicht einen flexiblen Wohn- und Arbeitsalltag und bietet gleichzeitig die Möglichkeit, verschiedene Lebensentwürfe zu realisieren. Die Ausstattung ist zweckmäßig, was genügend Spielraum für individuelle Gestaltungsideen lässt. Im Erdgeschoss befindet sich die erste Wohneinheit, bestehend aus zwei Zimmern, einer Küche und einem Badezimmer mit Dusche. Diese Einheit bietet den Vorteil eines direkten Zugangs zu den angrenzenden Gewerberäumen, was insbesondere für Freiberufler oder Gewerbetreibende interessant sein könnte. Die zweite Wohneinheit erstreckt sich über das Ober- und das Dachgeschoss. Diese Einheit umfasst insgesamt drei Zimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer mit Wanne und ein separates WC. Ein besonderes Highlight ist das großzügige Wohnzimmer mit einem integrierten Essbereich, das viel Raum für gemeinschaftliches Wohnen bietet. Die Gewerbeeinheit, die ebenfalls separat von außen zugänglich ist, verfügt über einen großzügigen Empfangsbereich sowie zwei abgeschlossene Räume, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ergänzt wird dieser Bereich durch ein Gäste-WC, was die Gewerbeeinheit zu einem komplett ausgestatteten Arbeitsplatz macht. Zusätzlich bietet das Haus ein geräumiges Kellergeschoss, das sowohl Stauraum als auch eventuell weitere Ausbaumöglichkeiten bereithält. Diese Immobilie eignet sich ideal für Käufer, die sowohl den privaten Wohnraum als auch Geschäftsräume nutzen möchten und die den Charme eines älteren Gebäudes zu schätzen wissen. Die Gesamtfläche des Gebäudes beläuft sich auf ca. 243m<sup>2</sup> und teilt sich wie folgt auf: Erdgeschoss: Wohnfläche ca. 69,33m<sup>2</sup> Gewerbefläche ca. 56m<sup>2</sup> Obergeschoss: Wohnfläche ca. 69,57m<sup>2</sup> Gewerbefläche 0m<sup>2</sup> Dachgeschoss: Wohnfläche ca. 46,47m<sup>2</sup> Gewerbefläche 0m<sup>2</sup> Für Besichtigungstermine und weitere Informationen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Nehmen Sie gerne Kontakt mit uns über das Kontaktformular auf, um weitere Details zu besprechen und Ihren persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren. \*\*\* BIETERVERFAHREN \*\*\* Mindestgebot: 199.999 € Bei diesem Angebot handelt es sich um ein Bieterverfahren. Es handelt sich NICHT um eine Zwangsversteigerung / Auktion. Der Eigentümer ist NICHT zu einem Verkauf verpflichtet. Der Höchstbietende hat KEINEN Anspruch auf einen Erwerb. Der Eigentümer erteilt ggf. den Zuschlag. \*\*\* BIETERVERFAHREN \*\*\* Energieausweis für Wohngebäude: Gebäudetyp: Einfamilienreiheneckhaus | Baujahr: 1961 Mischgebäude WG Einheit | Baujahr Wärmeerzeuger: 2002 | Anzahl Wohneinheiten: 1 | Wesentliche

Energieträger für Heizung und Warmwasser: Erdgas E | Art: EnergieBEDARFSAUSWEIS  
| Erstellt am: 05.11.2024 | Gültig bis: 04.11.2034 | Endenergieverbrauch dieses  
Gebäudes: 368,6 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) | Effizienzklasse: H Energieausweis für Nichtwohngebäude:  
Gebäudetyp: Nichtwohngebäude | Baujahr: 1961 Mischgebäude NWG | Baujahr  
Wärmeerzeuger: 2002 | Nettogrundfläche: 59,4m<sup>2</sup> | Wesentliche Energieträger für  
Heizung und Warmwasser: Erdgas E | Art: EnergieBEDARFSAUSWEIS | Erstellt am:  
05.11.2024 | Gültig bis: 04.11.2034 | Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: 902,3  
kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

**VP azonosító: 24381015a - 59423 Unna**

## Minden a helyszínr?!

Die hier angebotene Immobilie liegt sehr zentral in der Kreisstadt Unna. Sie sind sowohl privat als auch geschäftlich innerorts auf kurzen Wegen unterwegs, sowie auch schnell auf den nahegelegenen Autobahnen, welche Sie in die umliegenden Städte bringen. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

VP azonosító: 24381015a - 59423 Unna

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 368.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

VP azonosító: 24381015a - 59423 Unna

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)