

Kamen

Familientraum in bevorzugter Lage von Kamen !

???????? ???????? : 24351077



www.von-poll.com

???? ??????: 399.000 EUR • ??????: ca. 186 m² • ??????: 7 • ?????? ????: 614 m²

??????? ???????? : 24351077 - 59174 Kamen

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 24351077 - 59174 Kamen

?? ??? ??????

???????? ?????????	24351077	???? ?????	399.000 EUR
????????	ca. 186 m²	????????	Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????	????????????? ?????		
????????	7		
?????????? ??	5		
????????		???? ?????????	2025
????????	3	??????	??????
???? ?????????	1936	????????	
????? ?????????	2 x ?????????	????????????????	ca. 65 m²
	????? ??????????,	?????	
	1 x ?????	?????	?????, WC ????????, ?????, ?????, ?????

??????? ?????????: 24351077 - 59174 Kamen

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????? ??????? ??????	??????? ??????? ??????????	216.10 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ??????? ???	25.07.2032	?????????? ????????????? ??????????	G
????? ???????????	?????????????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1936

???????? ?????????: 24351077 - 59174 Kamen

?? ????????



???????? ?????????: 24351077 - 59174 Kamen

?? ?????????



???????? ???????? : 24351077 - 59174 Kamen

?? ????????



???????? ???????? : 24351077 - 59174 Kamen

?? ????????



???????? ???????? : 24351077 - 59174 Kamen

?? ????????



???????? ???????? : 24351077 - 59174 Kamen

?? ????????



???????? ?????????: 24351077 - 59174 Kamen

?? ?????????



???????? ???????? : 24351077 - 59174 Kamen

?? ????????



???????? ???????? : 24351077 - 59174 Kamen

?? ????????



???????? ?????????: 24351077 - 59174 Kamen

?? ?????????



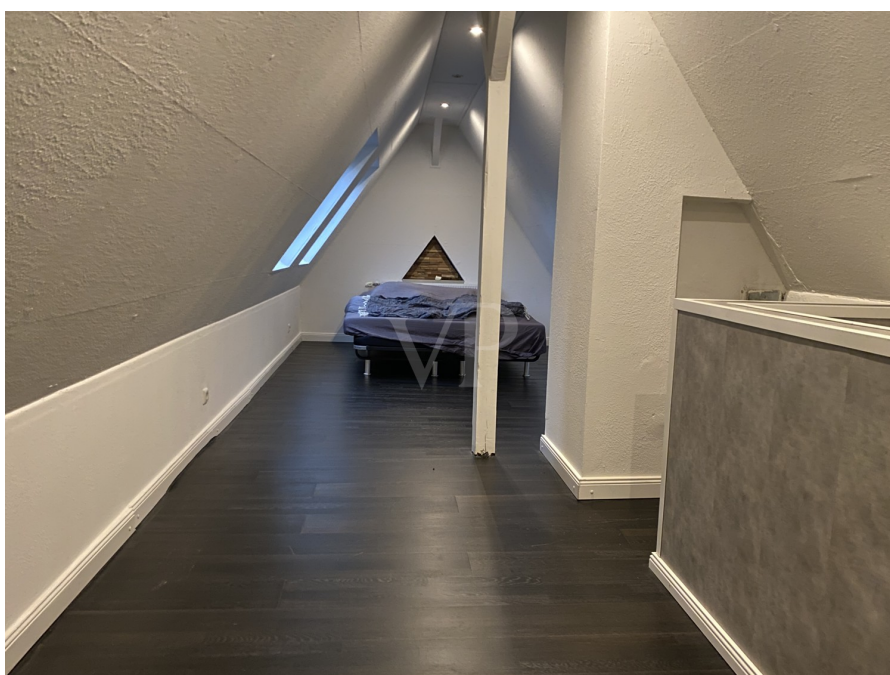
???????? ???????? : 24351077 - 59174 Kamen

?? ????????



???????? ?????????: 24351077 - 59174 Kamen

?? ?????????



???????? ???????? : 24351077 - 59174 Kamen

?? ????????



???????? ?????????: 24351077 - 59174 Kamen

?? ?????????



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

??????? ?????????: 24351077 - 59174 Kamen

??? ?????? ??????????

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 m² Wohnfläche mit 2 Zimmern, Terrasse (ca. 12 m²) und wird zum 01.10.2025 frei. D Maisonettewohnung: Über drei Etagen verteilt erwartet Sie hier eine großzügige Hauptwohnung mit ca. 126 m² 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 m² + Terrasse (ca. 12 m²), vermietet Hauptwohnung: ca. 126 m² + Balkon (ca. 3,4 m²) 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!

??????? ?????????: 24351077 - 59174 Kamen

???????????????? ???? ?????????

- 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

??????? ?????????: 24351077 - 59174 Kamen

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 24351077 - 59174 Kamen

????? ?????????????

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.

??????? ???????? : 24351077 - 59174 Kamen

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Jörg Retzlaff

Mendener Straße 45a Iserlohn
E-Mail: iserlohn@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com