

Unna

# Traumhafte Maisonettewohnung in zentraler Lage

Objektnummer: 23381002



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

KAUFPREIS: 229.999 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5

Objektnummer: 23381002 - 59423 Unna

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

Objektnummer: 23381002 - 59423 Unna

## Auf einen Blick

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Objektnummer  | 23381002          |
| Wohnfläche    | ca. 120 m²        |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Zimmer        | 5                 |
| Schlafzimmer  | 4                 |
| Badezimmer    | 1                 |
| Baujahr       | 1979              |
| Stellplatz    | 1 x Freiplatz     |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 229.999 EUR                                                               |
| Wohnungstyp                | Maisonette                                                                |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2018                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | modernisiert                                                              |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 0 m²                                                                  |
| Ausstattung                | Gäste-WC, Balkon                                                          |

Objektnummer: 23381002 - 59423 Unna

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                         |                   |
|----------------------------|------------|-------------------------|-------------------|
| Wesentlicher Energieträger | GAS        | Energieausweis          | Verbrauchsausweis |
| Energieausweis gültig bis  | 04.05.2028 | Endenergieverbrauch     | 184.00 kWh/m²a    |
| Befuerung                  | Gas        | Energie-Effizienzklasse | F                 |

Objektnummer: 23381002 - 59423 Unna

## Die Immobilie



Objektnummer: 23381002 - 59423 Unna

## Die Immobilie



Objektnummer: 23381002 - 59423 Unna

## Die Immobilie



Objektnummer: 23381002 - 59423 Unna

## Die Immobilie



Objektnummer: 23381002 - 59423 Unna

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine modernisierte Maisonette-Wohnung im II. OG eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr ca. 1979. Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> und ist auf fünf Zimmer verteilt, darunter vier Schlafzimmer und ein Badezimmer. Die Zimmer sind über eine interne Treppe im Wohnbereich miteinander verbunden und bieten ausreichend Platz für eine Familie oder ein Paar mit dem Bedarf an zusätzlichem Platz. Das Highlight der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer mit Essbereich und direktem Zugang zum geräumigen Balkon. Hier lässt sich die Aussicht über die Umgebung und die Ruhe in der Nachbarschaft genießen, während man gemütlich zu Abend isst oder entspannte Stunden mit Freunden und Familie verbringt. Die obere Etage der Maisonette-Wohnung ist in vier Zimmer unterteilt, von denen das größte Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Badezimmer ausgestattet ist. Des Weiteren stehen drei kleinere Zimmer zur Verfügung, die je nach Bedarf als Kinderzimmer, Ankleide oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das Badezimmer ist modernisiert und bietet eine Wanne sowie eine Dusche. Die gemütliche Küche und der helle Eingangsbereich vervollständigen das großzügige Raumangebot dieser attraktiven Immobilie. Weiterhin ist ein Keller vorhanden, der zusätzliche Abstellmöglichkeiten bietet. Aktuell ist die Wohnung vermietet. Der Mietvertrag beinhaltet eine Staffelmiete, welche sich jedes Jahr um 60€/Monat erhöht. Aktuell liegt die Kaltmiete bei 1.010€ monatlich, die Rendite somit bei 5,27% bei einem Faktor von 18,98. Zum 01.01.2025 wird die Kaltmiete 1.070€ monatlich betragen, die Rendite 5,58% und der Faktor 17,92. Ab dem 01.01.2026 wird eine Kaltmiete von 1.130€/Monat gezahlt, womit die Rendite bei 5,90% und der Faktor bei 16,95 liegen wird. Das monatliche Hausgeld beträgt ca. 465 €, davon entfallen ca. 96,83 € auf die Erhaltungsrücklage. Die Wohnung befindet sich in einem modernisierten Zustand und ist somit besonders attraktiv. Die Wohnung bietet eine attraktive Lage in einer zentrumsnahen Wohngegend mit guter Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden. Ein Parkplatz im Freien rundet das Angebot ab. Diese geräumige Maisonette-Wohnung ist das ideale Zuhause für Familien oder Paare, die viel Raum benötigen und den Komfort einer modernisierten Wohnung mit Balkon und guter Lage schätzen. Interessenten sollten nicht zögern und einen Besichtigungstermin vereinbaren, um sich von den Vorzügen dieser attraktiven 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: Mehrfamilienhaus | Baujahr: 1979 | Baujahr Wärmeerzeuger: 2001 | Anzahl Wohneinheiten: 6 | Wesentlicher Energieträger: Erdgas H | Art: EnergieVERBRAUCHSAUSWEIS | Erstellt am: 04.05.2018 | Gültig bis: 04.05.2028 | Endenergieverbrauch dieses Gebäudes: 184 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) | Effizienzklasse: F

Objektnummer: 23381002 - 59423 Unna

## Alles zum Standort

Die hier angebotene Maisonettewohnung besticht durch Ihre großartige Lage! Sie befindet sich nur ein paar Gehminuten von der Innenstadt und Dingen des täglichen Bedarfs entfernt! Der ebenfalls nicht weit entfernte (Bus-)Bahnhof gestaltet die Fortbewegung mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr einfach! Mit dem PKW sind Sie schnell auf den Autobahnen A1 und A44 und somit in umliegenden Großstädten wie Dortmund oder Münster.

Objektnummer: 23381002 - 59423 Unna

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.5.2028. Endenergieverbrauch beträgt 184.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 23381002 - 59423 Unna

## 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)