

Unna – Lünern

# Kapitalanleger aufgepasst: sichere Mieteinnahmen, kein Instandhaltungsrisiko!

Número de propiedad: 22381007



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

PRECIO DE COMPRA: 399.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 124 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 609 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 22381007 - 59427 Unna – Lünern

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 22381007 - 59427 Unna – Lünern

## De un vistazo

|                       |                                    |
|-----------------------|------------------------------------|
| Número de propiedad   | 22381007                           |
| Superficie habitable  | ca. 124 m <sup>2</sup>             |
| Ocupación a partir de | Previo acuerdo                     |
| Habitaciones          | 3                                  |
| Dormitorios           | 2                                  |
| Baños                 | 2                                  |
| Año de construcción   | 1999                               |
| Tipo de aparcamiento  | 2 x Plaza de aparcamiento exterior |

|                        |   |
|------------------------|---|
| Precio de compra       | 399.000 EUR   |
| Casa                   | Casa unifamiliar  |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado   |
| Método de construcción | Sólido  |
| Espacio utilizable     | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido      |

Número de propiedad: 22381007 - 59427 Unna – Lünern

## Datos energéticos

|                                     |                                |                          |                            |
|-------------------------------------|--------------------------------|--------------------------|----------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante | Certificado energético   | Certificado de consumo     |
| Fuente de energía                   | GAS                            | Consumo de energía final | 43.90 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certificado energético válido hasta | 13.04.2032                     |                          |                            |
| Fuente de energía                   | Gas                            |                          |                            |

Número de propiedad: 22381007 - 59427 Unna – Lünern

## La propiedad



Número de propiedad: 22381007 - 59427 Unna – Lünern

## La propiedad



Número de propiedad: 22381007 - 59427 Unna – Lünern

## La propiedad



Número de propiedad: 22381007 - 59427 Unna – Lünern

## Una primera impresión

Sie suchen eine gepflegte, langfristig vermietete Kapitalanlage? Wir haben hier ein wunderschönes, freistehendes, ca. 1999 erbautes Einfamilienhaus für Sie im Angebot! Auf ca. 124m<sup>2</sup> erstreckt sich die modern gestaltete Wohnfläche, verteilt auf Erd- und Dachgeschoss. Der Zustand des Objektes ist sehr gepflegt und hochwertig. Im Erdgeschoss, welches ca. 67m<sup>2</sup> der Wohnfläche ausmacht, wird man von einem großen, offenen Flur empfangen. Von dort geht das Gäste WC, ein Arbeitszimmer, die Küche mit Ausgang in den Garten und einer eigenen Terrasse und das geräumige, lichtdurchflutete Wohn-/Esszimmer ab. Den großzügigen, gepflegten Garten erreicht man ebenso über einen Ausgang im Essbereich. Im ca. 57m<sup>2</sup> großen Dachgeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, eine Ankleide, ein Badezimmer und ein separates WC. In dem sehr großzügigen Keller von ca. 85m<sup>2</sup> findet man ausreichend Abstellräume, eine Sauna und ein weiteres Badezimmer. Ebenso kann man über den Keller die Garage erreichen. Bitte beachten Sie, dass wir für dieses Angebot ausschließlich Kapitalanleger suchen! In diesem Objekt wird ein Nießbrauchrecht zu Gunsten des jetzigen Eigentümers eingetragen. Eckdaten: Geburtsjahr: 1952 Geschlecht: Mann Lebenserwartung: 15,08 Jahre Monatliche Nutzungsentschädigung: 600 € / mtl. an den Käufer Betriebskosten/Nebenkosten trägt der Begünstigte Kosten für Reparaturen/Instandhaltungen trägt der Begünstigte Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, setzen Sie sich gerne mit uns über das Kontaktformular in Verbindung! Wir freuen uns auf Sie! Energieausweis: Gebäudetyp: Einfamilienhaus | Baujahr: 1999 | Baujahr Wärmeerzeuger: 1999 | Anzahl Wohneinheiten: 1 | Wesentlicher Energieträger: Erdgas | Art: EnergieVERBRAUCHSAUSWEIS | Erstellt am: 13.04.2022 | Gültig bis: 13.04.2032 | Endenergieverbrauch dieses Gebäudes: 43,9 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) | Effizienzklasse: A

Número de propiedad: 22381007 - 59427 Unna – Lünern

## Todo sobre la ubicación

Das Kapitalanlageobjekt liegt in einer ruhigen Wohnlage in Lünern. Das Unnaer Zentrum ist in unter 10 Minuten zu erreichen und lädt mit seiner schönen Innenstadt zu einem Stadtbummel ein. Die Autobahnen A1 und A44 sind nur wenige Minuten mit dem Auto entfernt, somit sind Sie trotz der ländlichen Lage schnell und flexibel unterwegs.

Número de propiedad: 22381007 - 59427 Unna – Lünern

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.4.2032. Endenergieverbrauch beträgt 43.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.

Número de propiedad: 22381007 - 59427 Unna – Lünern

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)