

Unna – Lünern

# Kapitalanleger aufgepasst: sichere Mieteinnahmen, kein Instandhaltungsrisiko!

CODE DU BIEN: 22381007



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

PRIX D'ACHAT: 399.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 124 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 609 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 22381007 - 59427 Unna – Lünern

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 22381007 - 59427 Unna – Lünern

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	22381007
Surface habitable	ca. 124 m <sup>2</sup>
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1999
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	399.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 22381007 - 59427 Unna – Lünern

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	43.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	13.04.2032	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1999

CODE DU BIEN: 22381007 - 59427 Unna – Lünern

## La propriété



CODE DU BIEN: 22381007 - 59427 Unna – Lünern

## La propriété



CODE DU BIEN: 22381007 - 59427 Unna – Lünern

## La propriété



CODE DU BIEN: 22381007 - 59427 Unna – Lünern

## Une première impression

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



**CODE DU BIEN: 22381007 - 59427 Unna – Lünern**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 22381007 - 59427 Unna – Lünern

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 22381007 - 59427 Unna – Lünern

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)