



EIN TRAUM VOM EIGENHEIM WIRD WAHR!

Objekt: AM240689 • 59199 Bönen
Preis auf Anfrage





Daten im Überblick

ImmoNr	AM240689	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Objektart	Haus	Endenergieverbrauch	125,5 kWh/(m ² a)
Objekttyp	Einfamilienhaus	Energieausweis gültig bis	21.07.2034
Nutzungsart	Wohnen	Baujahr lt.	1971
Vermarktungsart	Kauf	Energieausweis wesentlicher Energieträger	Gas
PLZ	59199	Dist. Kindergarten (km)	0,34 km
Ort	Bönen	Dist. Grundschule (km)	0,76 km
Wohnfläche	ca. 170 m ²	Dist. Realschule (km)	1,04 km
Anzahl Zimmer	5	Dist. Gymnasium (km)	1,12 km
Anzahl	4	Dist. Autobahn (km)	2,24 km
Schlafzimmer		Dist. Zentrum (km)	1,5 km
Anzahl Badezimmer	1	Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km)	1,5 km
Grundstücksgröße	ca. 1.933 m ²	Dist. Flughafen (km)	16 km
Anzahl sep. WC	1	Außen-Provision	3,57% inkl. 19% MwSt.
Befeuerung	Gas		
Heizungsart	Zentralheizung		
Etagenzahl	1		
Kabel Sat TV	Ja		
Stellplätze	2 Freiplätze 1 Garage		
Terrasse	Ja		
Baujahr	1971		
Zustand	Modernisiert		



Beschreibung

Dieses traumhafte Anwesen besticht durch einen großzügigen Garten und bietet auf einem 1933 m² großen Grundstück und einer Wohnfläche von ca. 170 m² höchsten Wohnkomfort.

Der stilvolle, überdachte Eingangsbereich führt Sie in eine elegante Diele, die alle Wohnbereiche und den Kellerbereich verbindet. Von hier aus gelangen Sie in das liebevoll gestalteten Gäste-WC, schicken Arbeitszimmer und dem Treppenabgang zum Kellergeschoss. Zur Rechten öffnet sich die Küche mit angrenzendem Essbereich. Der Essbereich ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die für angenehme Wärme während der Mahlzeiten sorgt. Die Küche ist mit Neff-Geräten ausgestattet und im Kaufpreis enthalten, sodass Sie direkt mit dem Kochen beginnen können. Ein praktischer Vorratsraum ergänzt die Küche ideal. Das angrenzende, ca. 30 m² große Wohnzimmer verfügt über einen neuwertigen Kamin, der an kalten Winterabenden für wohlige Wärme sorgt und einen herrlichen Blick auf das gesamte Anwesen bietet.

Zur Linken befinden sich drei Schlafzimmer sowie das 2019 komplett erneuerte Hauptbadzimmer, das durch elegante anthrazitfarbene Fliesen, einen modernen Handtuchheizkörper, eine wandhängende WC-Anlage und eine stilvolle „Walk-In Dusche“ mit Regenduschkopf besticht.

Auf dem nach Süden ausgerichteten Grundstück wurden zahlreiche attraktive Plätze geschaffen, die zum Verweilen und Entspannen einladen. Eine Terrasse mit einer eigenständigen Teilmauer, die eine interessante historische Komponente bietet, bis hin zu einer großzügigen, gepflasterten Fläche mit Überdachung, die einen sonnigen Aufenthaltsbereich bereitstellt. Eine Hollywoodschaukel lädt dazu ein, den Feierabend in Ruhe ausklingen zu lassen. Das weitläufige Rasenareal stellt ausreichend Platz für verschiedenste Ballspiele zur Verfügung und erfreut sich bei Vögeln und Eichhörnchen großer Beliebtheit. Für die Gartenliebhaber gibt es außerdem ein Gewächshaus - perfekt für den Anbau von Gemüse.

Das Kellergeschoss hält vielfältige Lagermöglichkeiten bereit. Das Highlight des Kellers ist die große eigene Sauna, die zum Entspannen vom Alltagsstress einlädt. Zudem finden Sie hier einen Wasch- und Trockenkeller mit direktem Zugang zum Garten. Ein geräumiger Vorratsraum bietet ausreichend Platz für die Lagerung von Lebensmitteln und anderen wichtigen Utensilien. Der Hobbykeller bietet Raum für individuelle Hobbys und Interessen sowie Entspannung. Es kann als Werkstatt, Trainingsraum oder Spielbereich genutzt werden. Ergänzend dazu verfügt das Haus über einen Kriechkeller aus alten Zeiten und einen nicht ausgebauten Dachboden, der viel Stauraum für Sie bereit hält.



Die 2023 installierte Photovoltaikanlage auf dem Dach sowie die Wallbox am Haus ermöglichen das umweltfreundliche Laden Ihres Fahrzeugs und tragen durch die Einspeisung von Solarenergie zur Senkung Ihrer Stromkosten bei. Die Garage und die Einfahrt auf der westlichen Seite des Grundstücks bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge und tragen zu einem komfortablen Lebensstil bei.

Lassen Sie sich von diesem schicken und hochwertigen freistehenden Einfamilienhaus in Bönen begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!



Ausstattung Exposé

5 Zimmer, Küche mit Essbereich, Badezimmer mit Dusche, Gäste-WC, Abstellraum, Vorratskeller, Hobbykeller, Wasch- und Trockenkeller, Sauna, nicht ausgebauter Dachboden, Garage, 2 Stellplätze

Heizung: Gas- Zentralheizung ca. 2021Bj.

Heizkörper: ca. 2020 Bj.

Kamin mit Glasvorlegeplatte: ca. 2015 Bj.

Elektrik: ca. 2008 Bj.

Kunststofffenster: mit Doppelverglasung, elektrischen Rollos, eingebaut in den Jahren zwischen ca. 1971-2008 Bj.

PV-Anlage mit Batteriespeicher (Leistung 10,50 kWp): 2023 Bj.

Wallbox: ca. 2023 Bj.

Sauna: ca. 2023 Bj.

Badezimmer: ca. 2019 Bj.

Neue Haustür: ca. 2006 Bj.

Elektr. Garagentor: ca. 2010 Bj.

Drainage Terrassenseite erneuert: ca. 2008 Bj.

Terrassenüberdachung: ca. 2016 Bj.

Weitere Informationen:

- Wasserleitung ist bis zum Dachboden verlegt
- Holzbestand für den Kamin ist vorrätig
- Wasserleitungen: Bad und Küche erneuert
- Teilweise Ausstattung mit Innendämmung mittels Calcium Silikatplatten vom Jahr 2011
- In der näheren Umgebung des Objekts ist früher eine Mülldeponie betrieben worden, die jedoch 1970 geschlossen wurde. Dies gilt nun als Landschaftsschutzgebiet
- Durch einen Bergbauschaden liegt eine Schieflage von 5,5 mm/m vor

Lage Exposé

Das Haus befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet in Bönen. Es liegt umgeben von gepflegten Vorgärten und kleinen Hecken.

Die Umgebung bietet einen Spielplatz, Parkmöglichkeiten sowie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel. Sie ist geprägt von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern, was eine vielfältige Nachbarschaft schafft.



Die Gegend hat eine angenehme, familiäre Atmosphäre und eine Einwohnerzahl von etwa 10.000. Sportbegeisterte können den nahe gelegenen Wald für Spaziergänge und zum Joggen nutzen. Die nächstgelegene Stadt Unna ist 10 Kilometer entfernt und ist mit dem Auto in etwa 15 Minuten zu erreichen. Dortmund ist ebenfalls gut erreichbar und liegt etwa 20 Kilometer entfernt. Die Autobahn A2 befindet sich lediglich 5 Kilometer entfernt und gewährleistet eine zügige Anbindung an die umliegenden Städte. Zudem sind öffentliche Verkehrsmittel, darunter Busse und Züge, gut erreichbar, was eine bequeme Mobilität gewährleistet.

Sonstige Angaben

Gerne stellen wir Ihnen das Objekt im Zuge einer virtuellen Besichtigung vor. Aufgrund der großen Nachfrage und Wunsch des Verkäufers werden reale Besichtigungen nur einer Auswahl von bonitätsgeprüften Interessenten angeboten.

Sämtliche Angaben zu diesem Objekt dienen einer ersten Information. Das Exposé zu diesem Angebot und die darin gemachten Angaben in Wort, Bild und Werten stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung dar. Wert- und Maßangaben sind lediglich ca.-Werte. IMMONAD GmbH übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben. Die Aufteilung entnehmen Sie bitte den beigefügten Grundrisskizzen (unverbindliche Illustration). Wir sind verpflichtet, mit Erstkontakteaufnahme Ihre vollständigen Kontaktdaten aufzunehmen. Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten. Hierfür bitten wir höflich um Ihr Verständnis. Mit Ihrer Erstkontakteaufnahme erhalten Sie von uns auch die Information zu Ihrem gesetzlichen Widerrufsrecht. Nach Erhalt Ihrer schriftlichen Anfrage setzen wir uns kurzfristig mit Ihnen in Verbindung.

Gerne weisen wir darauf hin, dass wir im Sinne von §656c BGB sowohl für den aktuellen Eigentümer wie auch für Sie als Interessenten mit selber Provision tätig sind.



Bilder



Luftaufnahme



Gartenansicht



Garage mit elektr. Sektionaltor



Feuerstelle



Flur



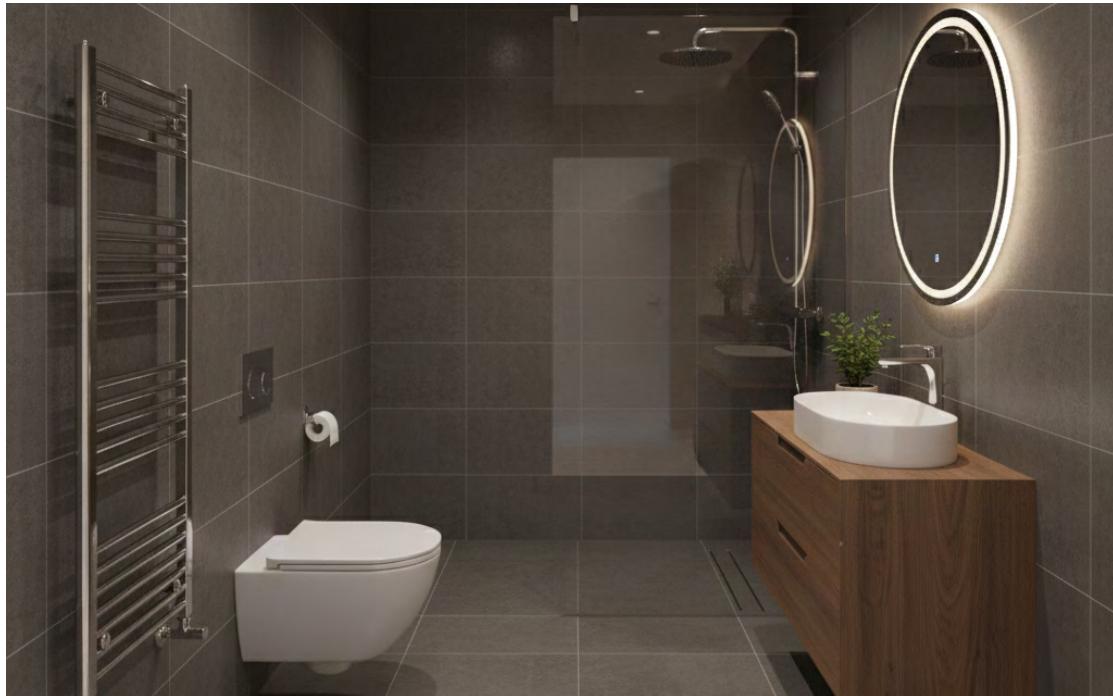
Küche



Schlafzimmer



Wohnzimmer



Badezimmer



Essbereich



Kinderzimmer



Waschküche



Wellnessbereich



Grundriss



Ihre Ansprechpartnerin



Frau Adele Martens
IMMONAD GmbH
Grabenstraße 28
58095 Hagen

Telefon: 02331/599880

Mobil: 0151/41226288

E-Mail: am@immonad.de
Web: www.immonad.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zu widerhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.