

# EXPOSÉ

## Tolles Einfamilienhaus mit Garten, Terrasse und Stellplatz in Werne!



### ECKDATEN

Objektart: Reihenhaushaus  
Adresse: 59368 Werne  
Baujahr: 2003  
Zimmerzahl: 4  
Wohnfläche (ca.): 95 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 27 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 183 m<sup>2</sup>  
Anzahl Etagen: 2  
Terrasse: ja

**Kaufpreis**  
**€ 345.000,-**

**Dieckmann Immobilien GmbH**

Rathausstraße 19 - 58239 Schwerte - Tel.: +49 (0) 23 04 - 23 96 110  
immo@dieckmann-immobilien.de - www.dieckmann-immobilien.de

> Reihenhaus  
> Werne  
> 4 Zimmer

> 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 2485



## Objekteckdaten:

Objektart	Reihenhaus
Adresse	59368 Werne
Baujahr	2003
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	95 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	27 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	183 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	345.000,- €
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	125,90 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2031-04-22
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	2002
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Wasch- / Trockenraum	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt
Provision für Käufer	3,00% inkl. MwSt.

## Objektbeschreibung:

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 2003 bietet ideale Voraussetzungen für Familien, die ein Zuhause mit viel Platz, Komfort und einem schönen Außenbereich suchen. Auf rund 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. zusätzlicher Nutzfläche im ausgebauten Dachgeschoss sowie einem

Grundstück von ca. 183 m<sup>2</sup> verbindet die Immobilie eine durchdachte Raumaufteilung mit einem angenehmen Wohnambiente.

Bereits beim Ankommen überzeugt das Haus mit einem praktischen Stellplatz direkt vor der Haustür, der den Alltag besonders komfortabel macht. Hinter dem Haus laden ein liebevoll angelegter Garten und eine sonnige Terrasse dazu ein, Zeit im Freien zu genießen - sei es beim Frühstück mit der Familie, beim Spielen mit den Kindern oder bei entspannten Sommerabenden mit Freunden.

Im Inneren empfängt Sie eine helle und freundliche Wohnatmosphäre. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich schafft viel Raum für gemeinsames Familienleben und wird durch die angrenzende Küche ideal ergänzt. Ein Gäste-WC im Erdgeschoss sorgt zusätzlich für Komfort. Im Obergeschoss befinden sich neben dem Elternschlafzimmer zwei weitere Zimmer, die sich hervorragend als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer nutzen lassen. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne sowie einer separaten Dusche ausgestattet und bietet damit beste Voraussetzungen für die Bedürfnisse einer Familie. Das ausgebauten Dachgeschoss eröffnet weitere vielseitige Nutzungsmöglichkeiten - ob als Homeoffice, Hobbyraum, Rückzugsort oder zusätzlicher Wohnraum.

Innen türen und Heizkörper sind aktuell nicht vorhanden und müssten im Zuge der Fertigstellung ergänzt werden - eine gute Gelegenheit, das Zuhause ganz nach dem eigenen Geschmack auszustatten.

Auch in praktischer Hinsicht überzeugt die Immobilie: Der Vollkeller bietet mit Wasch- und Anschlussraum sowie weiteren Kellerräumen viel Stauraum und zusätzliche Nutzfläche. Die Heizungsanlage wurde seit dem Baujahr regelmäßig gewartet, Dach und Elektrik stammen ebenfalls aus dem Baujahr 2003, während die Fenster teilweise im Jahr 2010 erneuert wurden. Die gute Infrastruktur und die nahegelegene Bushaltestelle machen das Wohnangebot besonders attraktiv und alltagstauglich.

Insgesamt präsentiert sich dieses Reihenmittelhaus als ein liebevolles Zuhause mit viel Platz, schönem Garten, Terrasse und eigenem Stellplatz - ideal für Familien, die Wert auf ein harmonisches Wohnumfeld und ein behagliches Zuhause zum Wohlfühlen legen.

Lassen Sie sich verzaubern! Fordern Sie jetzt Ihr vollständiges Exposé an und sichern Sie sich die Chance auf einen Besichtigungstermin - Ihr neues Zuhause wartet schon auf Sie!

\*Die dargestellten Bilder wurden digital möbliert und dienen ausschließlich der Veranschaulichung - Abweichungen sind möglich.

## Ausstattung:

- Baujahr 2003
- Ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. ausgebautem Dachgeschoss
- Ca. 183 m<sup>2</sup> Grundstück

- > Reihenhaus
- > Werne
- > 4 Zimmer

- > 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2485



- Eigener Stellplatz direkt vor dem Haus
- Sonnige Terrasse mit angrenzendem Garten
- Heller, offen gestalteter Wohn- und Essbereich
- Angrenzende Küche mit kurzen Wegen
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- 3 gut geschnittene Schlafzimmer
- Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche
- Ausgebautes Dachgeschoss als zusätzliche Nutz-/Wohnfläche
- Vollunterkellert mit Wasch- und Anschlussraum sowie weiteren Kellerräumen
- Viel Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
- Fenstererneuerung teilweise im Jahr 2010
- Heizungsanlage (2003) regelmäßig gewartet
- Keine Innentüren und Heizkörper

## Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in einer familienfreundlichen Wohnlage mit einer sehr guten Infrastruktur und kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Supermärkte, Bäckereien, Drogeriemärkte, Apotheken sowie Ärzte und weitere Dienstleister sind bequem in wenigen Minuten erreichbar und sorgen für eine hohe Alltagstauglichkeit. Familien profitieren besonders von der guten Lage, da sich Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen im näheren Umfeld befinden und schnell erreichbar sind. Auch Freizeit- und Sportmöglichkeiten, Spielplätze sowie Grünanlagen in der Umgebung bieten ideale Voraussetzungen für Erholung und aktive Freizeitgestaltung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen gewährleistet. Zudem sind wichtige Verkehrsachsen und Autobahnanschlüsse in kurzer Fahrzeit erreichbar, wodurch umliegende Städte und Wirtschaftsstandorte schnell und bequem angebunden sind - ideal für Berufspendler und Familien gleichermaßen.

## Sonstiges:

Dieses Exposé basiert auf den Angaben und Unterlagen des Eigentümers. Da wir die Objektinformationen nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Flächenangaben, Grundrisse, Visualisierungen und Darstellungen dienen lediglich der Orientierung und sind nicht maßstabsgetreu. Änderungen, Irrtümer sowie Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

Das Exposé ist ausschließlich für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte bedarf unserer ausdrücklichen Zustimmung. Erfolgt durch eine Weitergabe ein Vertragsabschluss, bleibt unser Provisionsanspruch unberührt. Alle Gespräche und Verhandlungen sind über unser Büro zu führen; bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe des Provisionsanspruchs vor.

Die Angaben zum Energieausweis werden gemäß den gesetzlichen Vorgaben gemacht. Weitere Details ergeben sich aus dem jeweiligen Energieausweis des Objekts. Informationen zur Verarbeitung personenbezogener Daten finden Sie in unserer Datenschutzerklärung.

## Geldwäschehinweis:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Dieckmann Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) verpflichtet, bei Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, die relevanten Daten Ihres Personalausweises zu erfassen (bei natürlichen Personen) oder einen Handelsregisterauszug vorzulegen (bei juristischen Personen), aus dem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Die Unterlagen werden nach den gesetzlichen Vorgaben fünf Jahre aufbewahrt.

## Provisionshinweis:

Mit Ihrer Anfrage und der Inanspruchnahme unserer Dienstleistung kommt ein Maklervertrag mit der Dieckmann Immobilien GmbH zustande. Sofern es aufgrund unserer Tätigkeit zu einem wirksamen Hauptvertrag kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines KAUFVERTRAGS 3,00% inkl. MwSt. Provision/Maklercourtage an die Dieckmann Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

Dieckmann Immobilien GmbH  
Rathausstr. 19  
58239 Schwerte  
[www.dieckmann-immobilien.de](http://www.dieckmann-immobilien.de)

## Objektbilder:



Wohnzimmer

- > Reihenhaus
- > Werne
- > 4 Zimmer

- > 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2485



Beispiel Wohnzimmer



Wohzimmer



Küche



Küche



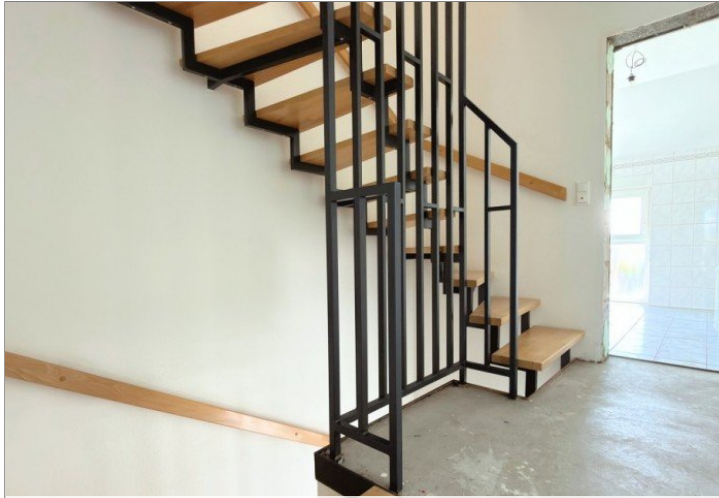
Beispiel Küche



Gäste WC

- > Reihenhaus
- > Werne
- > 4 Zimmer

- > 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2485



Treppenhaus



Arbeitszimmer



Schlafzimmer



Beispiel Arbeitszimmer



Beispiel Schlafzimmer



Kinderzimmer

# Eckdaten

- > Reihenhaus
- > Werne
- > 4 Zimmer

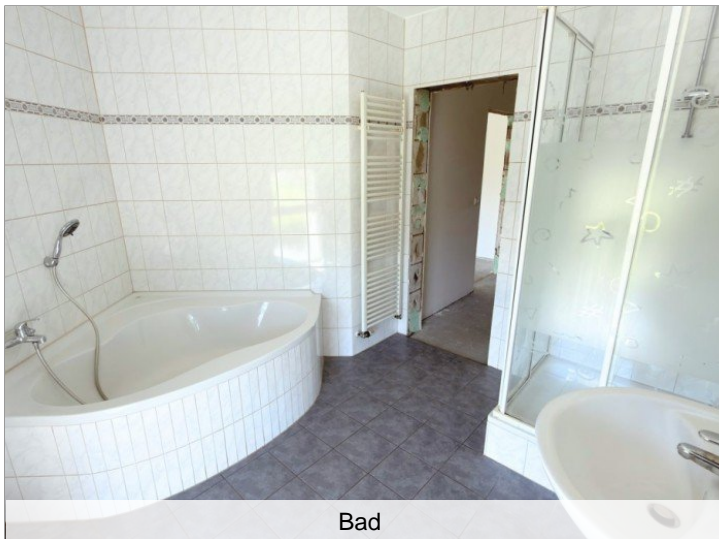
- > 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2485



Beispiel Kinderzimmer



Dachboden



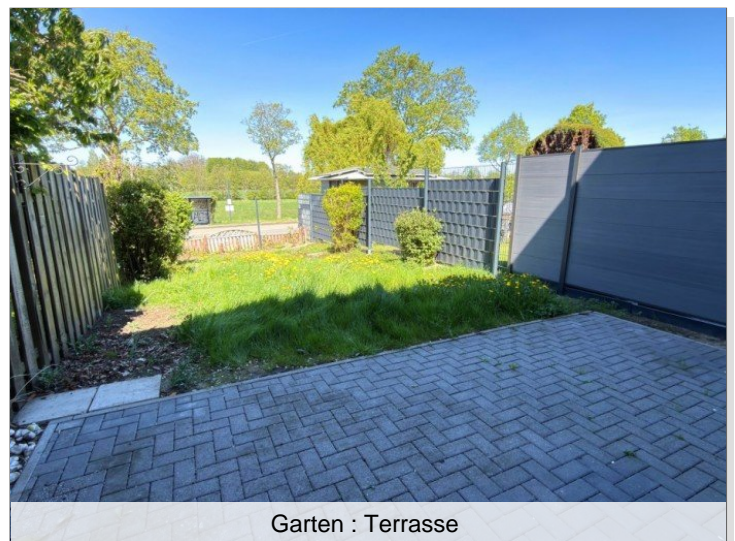
Bad



Beispiel Dachboden



Bad



Garten : Terrasse

- > Reihenhaus
- > Werne
- > 4 Zimmer

- > 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2485



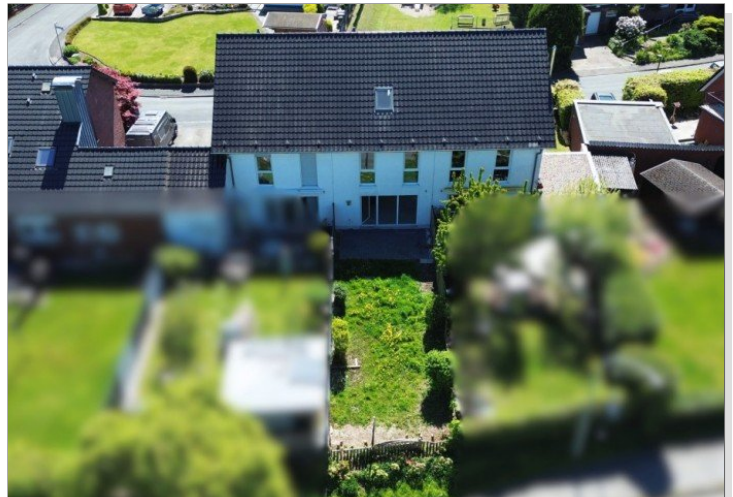
Garten



Drohnenfoto



Hausansicht



Drohnenfoto



Lage

**Weg ins Eigenheim**

Finanzierungsbeispiel für Immobilienangebot:  
Preis: 345.000,-€

1.725 € mtl. Rate bei 100 % Finanzierung möglich\*

1.430 € mtl. Rate bei 90 % Finanzierung möglich\*

**Ihr Finanzierungsexperte**  
Jonas Trümper  
+49 (0) 17 8 - 40 28 05 5

**ImmoFin**  
Union

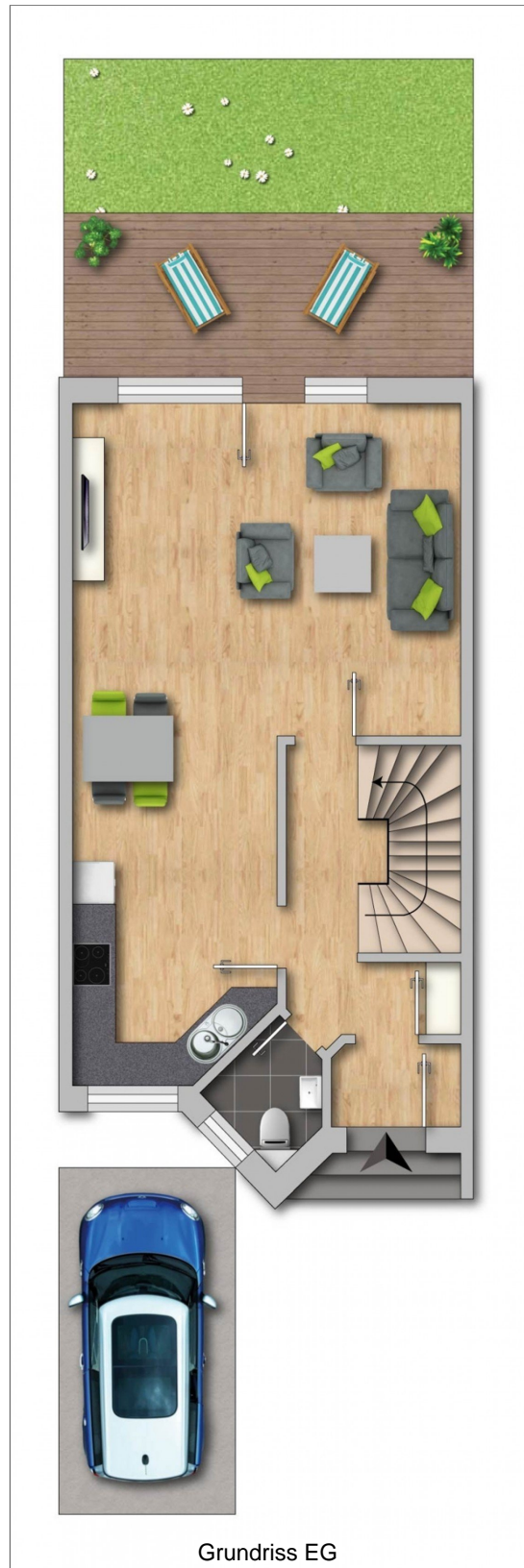
**Dieckmann Immobilien**  
... nächst schneller erkaufen!

Hinweis: \*Beispielraten – können je nach persönlichen Voraussetzungen abweichen. Dies ersetzt jedoch keine Finanzierungsberatung.

**Finanzierungsbeispiel**

- > Reihenhaus
- > Werne
- > 4 Zimmer

- > 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2485



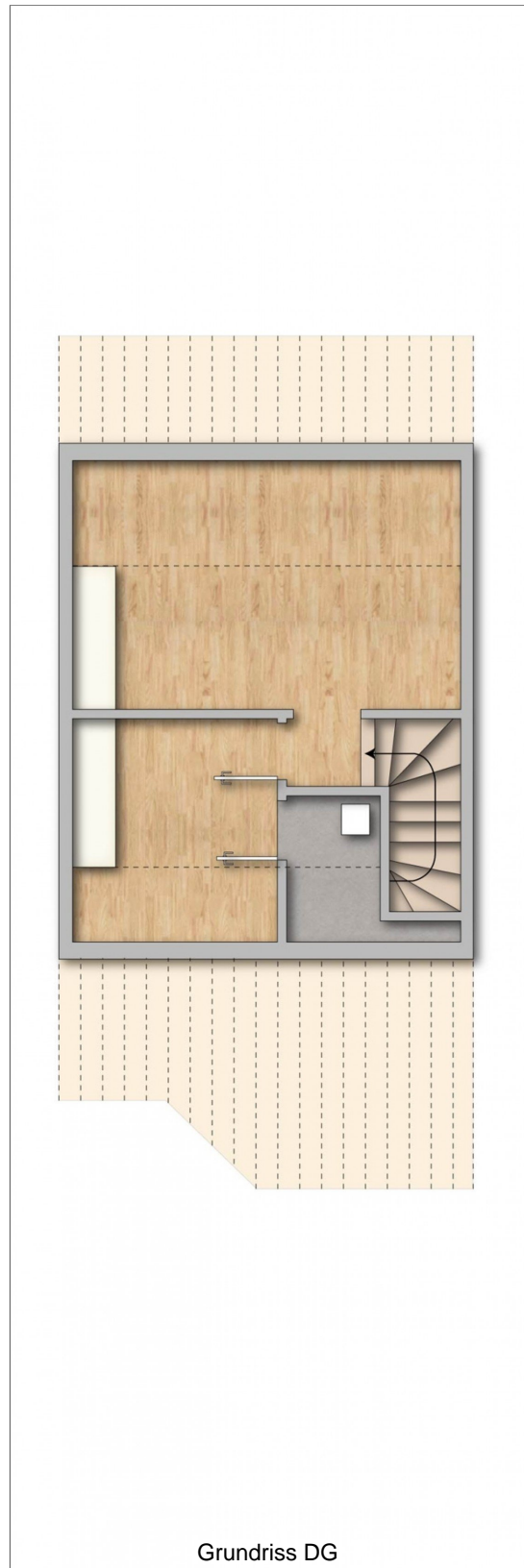
- > Reihenhaus
- > Werne
- > 4 Zimmer

- > 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2485



- > Reihenhaus
- > Werne
- > 4 Zimmer

- > 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2485



Grundriss DG

