

Exposé

Erdgeschosswohnung in Kamen

**Vollständig renovierte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon,
Garage und Stellplatz in Kamen**



Objekt-Nr. **OM-326274**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **144.000 €**

Ansprechpartner:
Leo Kadziela

Wilhelm Busch Ring 13
59147 Kamen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1973	Schlafzimmer	1
Etagen	1	Badezimmer	1
Zimmer	2,00	Etage	Erdgeschoss
Wohnfläche	70,00 m ²	Garagen	1
Hausgeld mtl.	331 €	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung
Zustand	renoviert		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese frisch renovierte und modernisierte 2-Zimmer-Eigentumswohnung besticht durch ihre erstklassige Ausstattung, eine optimale Raumaufteilung und eine Lage, die Komfort und Lebensqualität verspricht.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines äußerst gepflegten Mehrfamilienhauses, welches Teil einer sehr gut organisierten und modernisierten Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) ist. Auf ca. 70 m² Wohnfläche erwartet Sie ein lichtdurchflutetes Wohn- und Esszimmer, ein geräumiges Schlafzimmer sowie eine moderne Küche. Ein weiteres Highlight ist das vollständig neu gestaltete Tageslichtbad mit hochwertigen Fliesen, einer Badewanne und edlen Armaturen. Hier wurde an alles gedacht, um Ihnen maximalen Komfort zu bieten.

Zur Wohnung gehört ein großzügiger Kellerraum, der Ihnen zusätzlichen Stauraum bietet. Ebenso steht Ihnen eine Garage mit Strom- und Wasseranschluss zur Verfügung – ideal für Hobbybastler oder als sicherer Abstellplatz. Ein Stellplatz vor dem Haus rundet das Angebot ab und sorgt für stressfreies Parken.

Die Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre Ausstattung, sondern auch durch die hervorragend gepflegte WEG. Die Instandhaltungs- und Rücklagen der Wohnung belaufen sich auf ca. 10.000 €. Es gibt keine aufgestauten Rücklagen für die gesamte WEG, da alle erforderlichen Maßnahmen stets zeitnah umgesetzt wurden, um die Immobilie auf dem neuesten Stand zu halten. Die modernisierten Außenanlagen unterstreichen den hochwertigen Gesamteindruck und schaffen ein harmonisches Wohnumfeld.

Die Wohnung eignet sich ideal für Eigennutzer, die Wert auf eine ruhige und dennoch zentrale Lage legen, sowie für Kapitalanleger, die eine solide Immobilie mit langfristigem Potenzial suchen.

Highlights der Wohnung:

- Wohnfläche: ca. 70 m²
- Zimmer: 2, mit optimaler Raumaufteilung
- Badezimmer: Tageslichtbad, vollständig modernisiert
- Extras: Garage mit Strom- und Wasseranschluss, separater Stellplatz, großzügiger Kellerraum
- Lage: Erdgeschoss, barrierearm
- Sonstiges: Gepflegte WEG, modernisierte Außenanlagen, keine aufgestauten Rücklagen

Ausstattung

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller

Lage

Das Objekt finden Sie in lebendiger Gegend in Kamen. Mehrere Buslinien verkehren in der Nähe. Zu Fuß erreichen Sie einige Ärzte, zwei Bäckereien, zwei Supermärkte, ein Café und ein Restaurant. Verschiedene Grün- und Parkanlagen, Fitnessstudios, ein Modegeschäft, eine Postannahmestelle und einen Schuhladen finden Sie ebenfalls vor Ort.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	139,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche Esszimmer

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Balkon

Exposé - Galerie

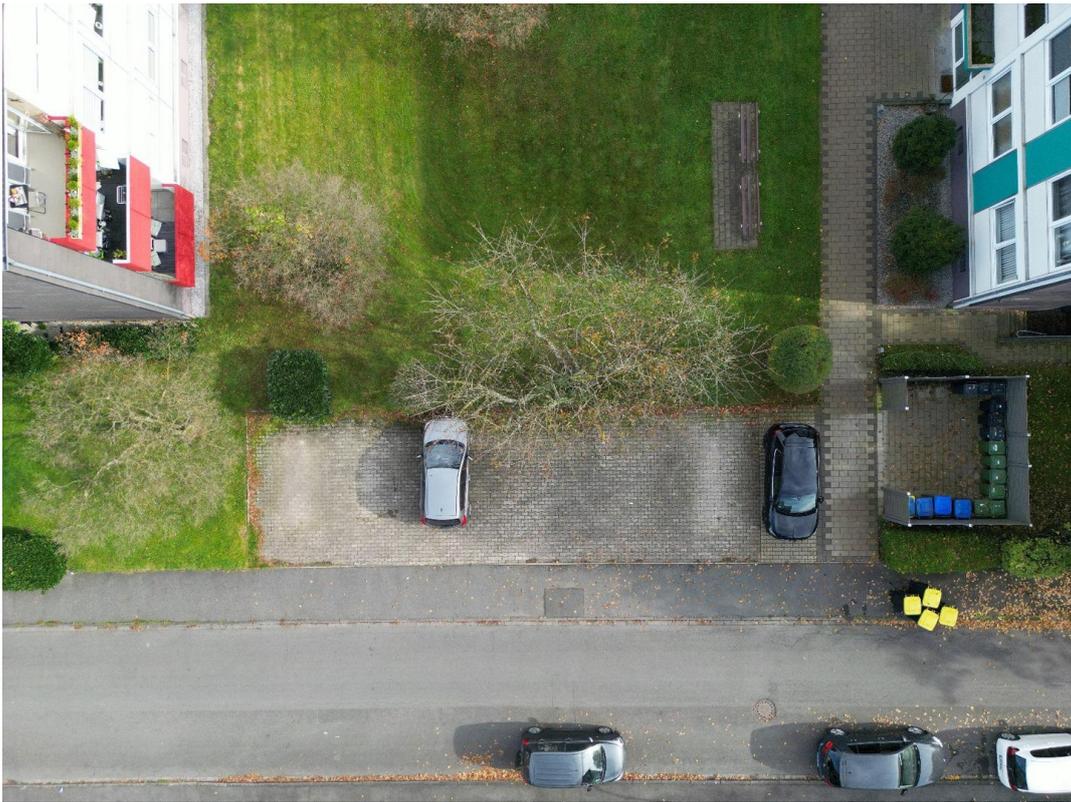


Garage



Garagenhof

Exposé - Galerie



Stellplatz



Außenansicht Eingangs Bereich

Exposé - Galerie



Außenansicht Balkone



Treppeneingangstür



Treppeneingangsbereich

Exposé - Galerie



Kellerabteil



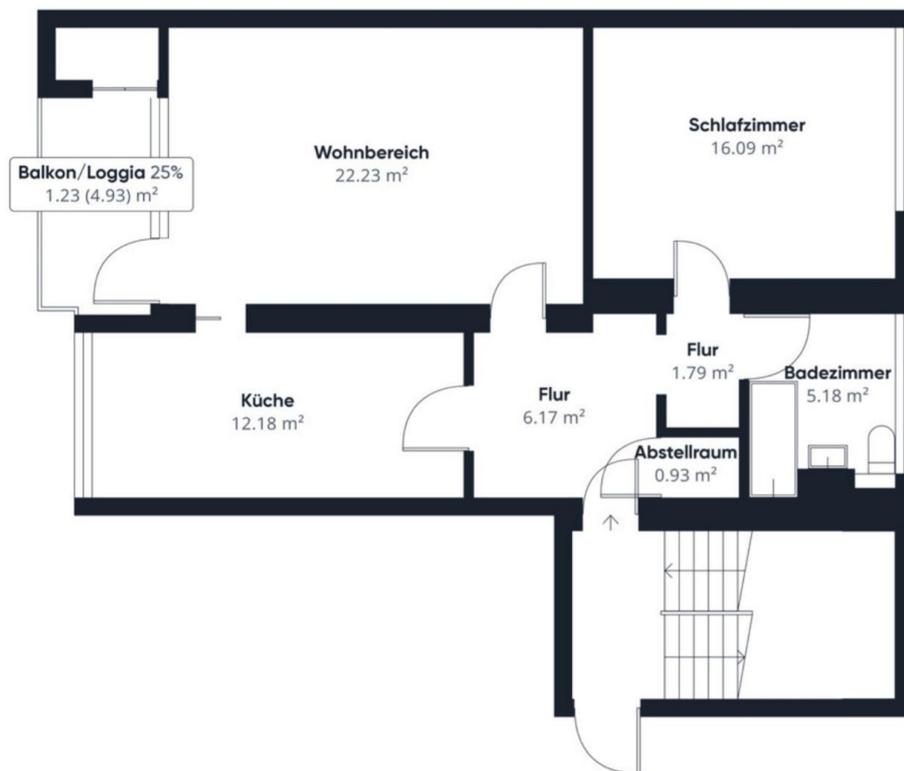
Schaltschrank

Exposé - Galerie



Fahrradkeller

Exposé - Grundrisse



Grundrisse



Wohnfläche⁽¹⁾
70.33 m²

(1) Gesamtbereich aller bewohnbarer
vollständig und teilweise
eingeschlossenen Zimmer (100%, 50%
25%).

Obwohl alle mögliche unternehmer
wurde um die Genauigkeit
sicherzustellen, sind alle Messungen
ungefähr und nicht maßstabgetreu
Dieser Grundriss dient nur zur
Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf der
Wohnflächenverordnung (WohnflV) in
Deutschland.