

# Exposé

## Reihenhaus in Kamen

### Reihenmittelhaus für junge Familie in Bestlage



Objekt-Nr. OM-415702

#### Reihenhaus

Verkauf: **365.000 €**

Ansprechpartner:  
Rost V

Frielinger Weg 36  
59174 Kamen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2002	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	182,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	131,16 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Einfamilienhaus hat einen PKW-Stellplatz (hier ist auch Platz für zwei PKWs).

Das Erdgeschoss verfügt neben dem Gäste-WC und einem Flur über eine offene Raumgestaltung, die Küche, Esszimmer und Wohnzimmer vereint.

Durch den offenen Treppenraum gelangen Sie in das 1. Obergeschoss; dort befinden sich drei Schlafzimmer, eine Abstellkammer sowie das Vollbad.

Im ausgebauten Dachgeschoss erwartet Sie ein rund 26 qm großer Raum, der nach Belieben genutzt werden kann.

Im Keller befinden sich vier Räume, davon ist ein Raum die Waschküche mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner sowie Hebeanlage und Waschbecken.

Das Haus verfügt über einen 56 qm großen Garten, davon sind 28 qm überdachte Terrasse mit Natursteinpflaster.

## Ausstattung

Beheizt wird das Gebäude mit einer Gastherme, die nachweisbar seit der Errichtung 2003 jährlich gewartet wurde. Der Energieausweis aus dem Jahr 2023 weist für Ihr neues Zuhause einen Verbrauch von 80,1 kWh aus.

Das Erdgeschoss wurde 2013 von Grund auf erneuert (Oberböden / Türen / abgehängte Decke).

Die Terrassentür wurde im Juni 2021 als Schiebetür mit Insektenschutzgitter sowie elektrischem Rolladen erneuert

Ebenso im Oktober 2020 erneuert wurden alle drei Dachgeschossfenster; dort wurden moderne VELUX-Fenster mit Sonnenschutz eingebaut.

Die Einbauküche kann bei Bedarf übernommen werden.

Ein Antrag auf Anschluss an das Glasfasernetz wurde bereits gestellt und ist auch bestätigt worden; die Arbeiten wurden jedoch bisher noch nicht ausgeführt.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

In der Wohnsiedlung sind ausreichend kostenfreie Parkplätze verfügbar.

## Lage

Am Ende einer Einbahnstraße befindet sich das im Jahr 2003 fertiggestellte Einfamilien-Reihenmittelhaus in einer Top-Lage von Kamen (Ortsteil Südkamen). Die Straße ist eine Spielstraße - entsprechend wenig Fahrzeugverkehr stört die Ruhe Ihrer jungen Familie. Auf 131 qm Wohnfläche und 182 qm Grundstück können Sie sich wohlfühlen.

Der Bahnhof Kamen ist in etwa 15 Minuten fußläufig erreichbar. Von hier erreichen Sie tagsüber dreimal pro Stunde in nur wenigen Minuten die großen Bahnhöfe Dortmund Hbf und Hamm Hbf.

Die Bushaltestellen Richtung Unna und Kamen-Zentrum sind wenige Gehminuten entfernt.

Ebenso in wenigen Minuten sind Sie mit dem Auto an den Autobahnauffahrten zu den beiden Bundesautobahnen BAB 1 und BAB 2.

Ein Kindergarten, das Schulzentrum an der Gutenbergstraße sowie Sporteinrichtungen sind etwa 250 Meter entfernt.

Zur Kinderbetreuung stehen direkt in der Straße Tageseltern zur Verfügung.

Im Stadtzentrum von Kamen sind Sie zu Fuß in rund 15 Minuten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	80,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Gartenansicht



# Exposé - Galerie



Dachgeschoss



Dachgeschoss



# Exposé - Galerie



Dachgeschoss



Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



1.OG Elternschlafzimmer



1. OG Kinderzimmer links



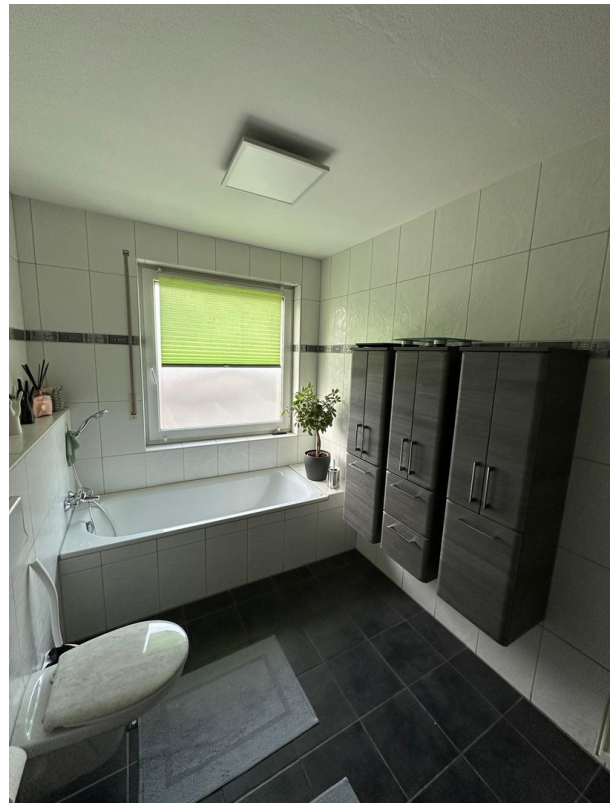
# Exposé - Galerie



1. OG Kinderzimmer rechts



1. OG Badezimmer



1. OG Badezimmer



# Exposé - Galerie



1. OG Badezimmer



EG offene Wohn-Ess-Küche

# Exposé - Galerie



EG offene Wohn-Ess-Küche



EG Wohnbereich



# Exposé - Galerie



EG Wohnbereich



EG Gäste-WC



EG Eingang Flur



# Exposé - Galerie



EG offenes Treppenhaus



EG Flur

# Exposé - Grundrisse

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse