

Exposé

Mehrfamilienhaus in Kamen

**Mehrfamilienhaus | 3-4 Einheiten | ideal für
Mehrgenerationen + Vermietung**



Objekt-Nr. OM-438765

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **599.000 €**

Ansprechpartner:
Ralf Behring

59174 Kamen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1972	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	645,00 m²	Schlafzimmer	7
Etagen	3	Badezimmer	4
Zimmer	14,50	Garagen	1
Wohnfläche	316,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Hinweis: Besichtigungen und Angebotsabgaben sind nur noch bis Anfang April möglich. Die finale Verkaufsentscheidung erfolgt im Anschluss zeitnah.

Dieses Mehrfamilienhaus bietet außergewöhnliche Flexibilität: Ideal für Mehrgenerationenfamilien, die gemeinsam wohnen möchten, ohne auf Privatsphäre zu verzichten. Jede Generation kann hier ihr eigenes Reich genießen – vom Souterrain bis zum Dachgeschoss. Gleichzeitig bietet die Immobilie Potenzial zur Teilvermietung, wodurch ein großer Teil der Finanzierung über Mieteinnahmen abgedeckt werden kann.

Die innenliegende Verbindungstreppe zwischen Erd- und Mittelgeschoss schafft ideale Voraussetzungen für Mehrgenerationenwohnen – z. B. wenn Familienmitglieder unterstützt oder gepflegt werden müssen und dennoch ein gewisses Maß an Eigenständigkeit behalten möchten.

Die Souterrainwohnung eignet sich hervorragend für heranwachsende Jugendliche: Erste eigene Unabhängigkeit, ohne ganz auf die Nähe der Familie verzichten zu müssen. Alternativ lassen sich die Räume flexibel als Büro, Hobbyraum, Fitness- oder Gästebereich nutzen.

Die Dachgeschosswohnung bietet zusätzliches Potenzial: Sie kann vermietet werden und so die Finanzierung unterstützen oder von der jüngsten Generation der Familie genutzt werden.

Bei Bedarf lässt sich die Verbindungstreppe zwischen Erd- und Mittelgeschoss mit überschaubarem Aufwand entfernen. Dadurch könnten die Einheiten stärker voneinander getrennt und z. B. auch die Mittelgeschosswohnung vermietet werden. In diesem Fall ließe sich ein großer Teil der Finanzierung über Mieteinnahmen abdecken.

Fazit:

Ein Haus mit außergewöhnlich flexiblen Nutzungsmöglichkeiten, das sich mit wenigen Anpassungen an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen lässt – vom Mehrgenerationenwohnen bis hin zum teilweisen oder vollständigen Vermietungskonzept.

Ausstattung

- Souterrain: ca. 34,5 m²
- Erdgeschoss: ca. 95,5 m² (ohne Terrasse ca. 42,3 m²)
- Mittelgeschoss: ca. 93,6 m² (ohne Balkon ca. 7,1 m²)
- Dachgeschoss: ca. 72,6 m² (ohne Balkon ca. 7,5 m²)
- Alu-Haustür mit Fingerscan und Video-Türsprechanlage (2016)
- Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung (2014) / DG 2-fach
- Elektrische Rollläden mit Smart-Home-Steuerung
- Gaszentralheizung 1997 (Brenner 2009, Gaszuleitung 2022, Brauchwasserspeicher 2026)
- 4 Einbauküchen
- Überdachte Terrasse mit Heizstrahlern (2012)
- Sonnenterrasse mit Pavillon und Gartenhütte
- Außenpool mit Solarheizung (2019)

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Ich habe versucht, alle wichtigen Informationen sowie aussagekräftige Bilder bereitzustellen, damit Sie sich vorab ein gutes Bild der Immobilie machen können. Sollten dennoch Informationen oder weitere Fotos fehlen, schreiben Sie mir gerne eine Nachricht.

Bei ernsthaftem Interesse können wir selbstverständlich einen Besichtigungstermin vereinbaren. Da das Haus bislang ausschließlich von meiner Familie und mir bewohnt wird bzw. wurde, sind Termine in der Regel flexibel möglich.

—

Alle Angaben ohne Gewähr

Lage

Kamen (ca. 45.500 Einwohner) liegt im Kreis Unna am östlichen Rand des Ruhrgebiets und grenzt direkt an Dortmund und Hamm. Bekannt ist die Stadt vor allem durch das Kamener Kreuz (A1/A2), einen der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte der Region.

Das Haus befindet sich im nordöstlichen Bereich von Kamen-Mitte – zentrumsnah und gleichzeitig angenehm ruhig gelegen.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie das Hellmig-Krankenhaus sind fußläufig erreichbar. Auch die Innenstadt ist nur etwa 15 Fuß-Minuten entfernt.

Für Freizeit und Erholung liegen Felder, Rad- und Spazierwege (u. a. entlang der Seseke und des Klöcknerbahnwegs) sowie mehrere Sportanlagen und Grünflächen, darunter der Galgenberg mit Hundewiese, in unmittelbarer Umgebung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

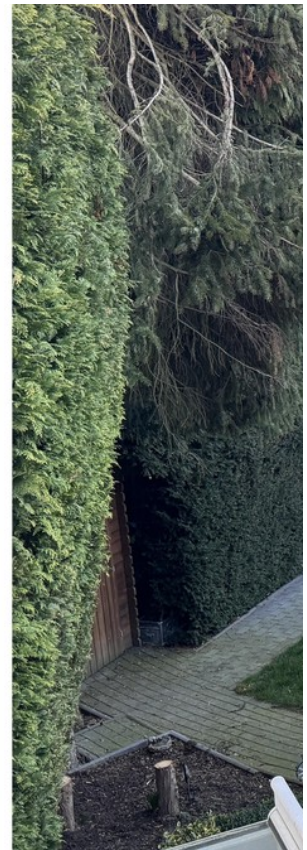
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	97,39 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



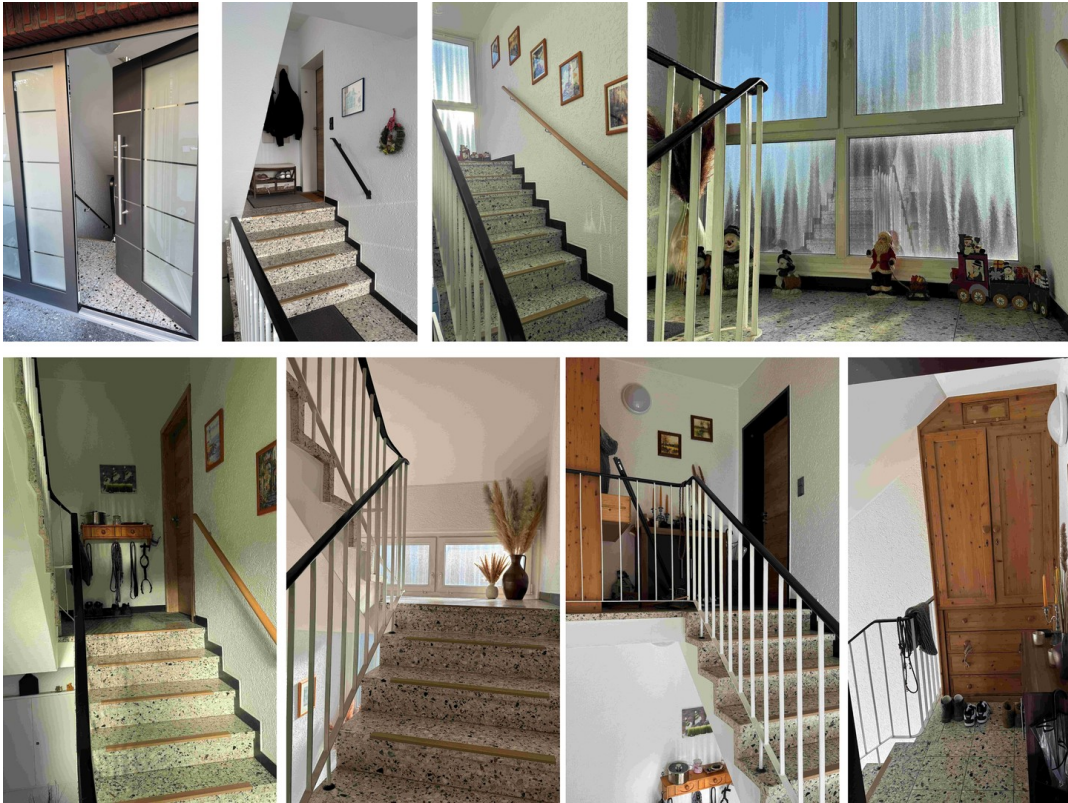
Exposé - Galerie



Blick vom und in den Garten



Exposé - Galerie



Hauseingang und Treppenhaus

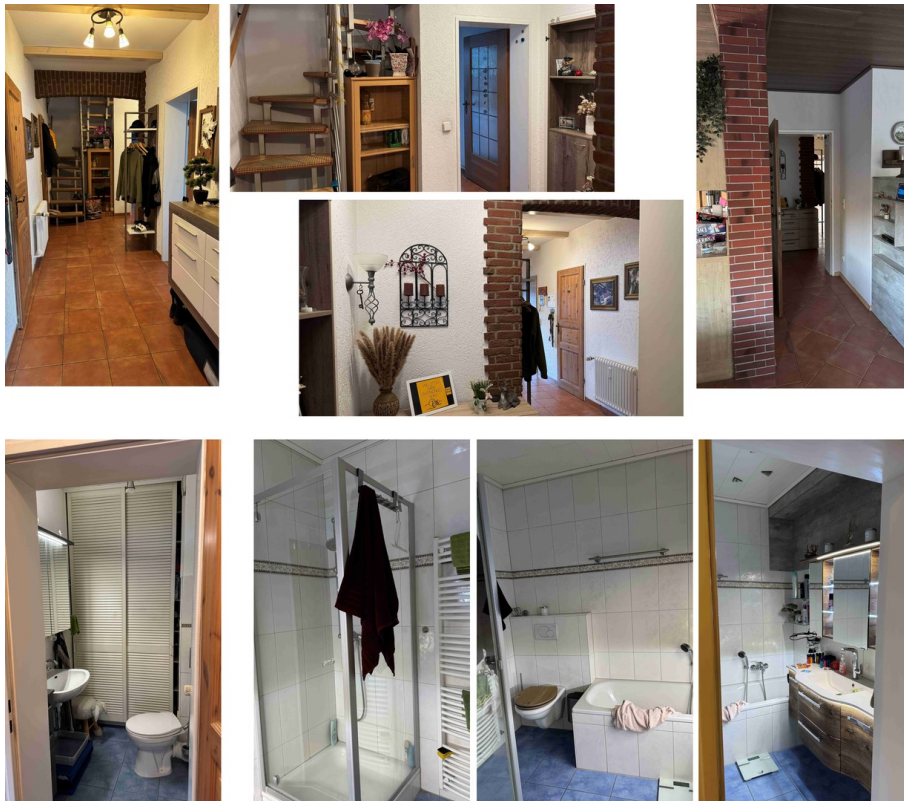


KG - Eing., Flur, WC u. Schlaf

Exposé - Galerie



KG - Wohnraum mit Küchennische



EG - Flur, Innentr., WC u. Bad

Exposé - Galerie



EG - Kinder- und Schlafzimmer



EG - Küche, Essen u. Wohnen

Exposé - Galerie

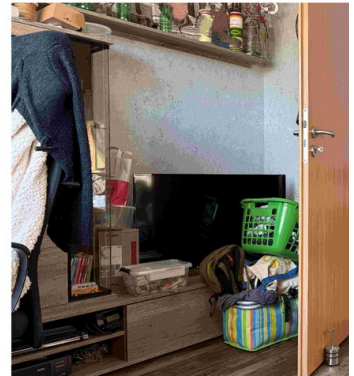
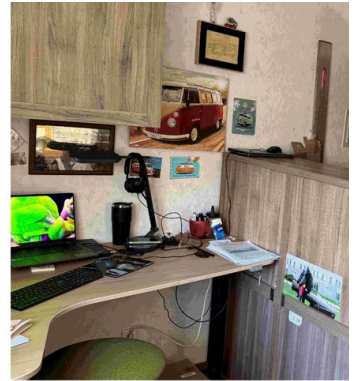
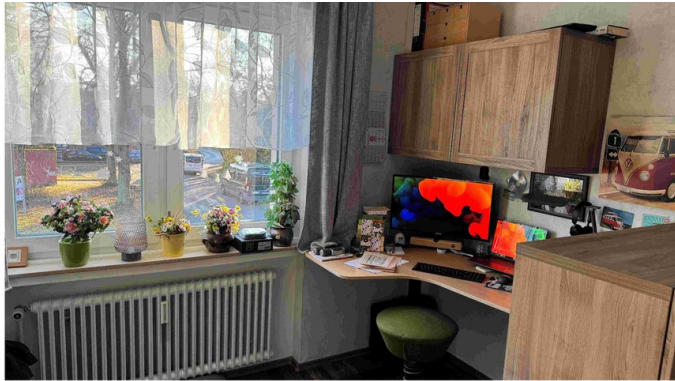


MG - Flur mit Innentreppe

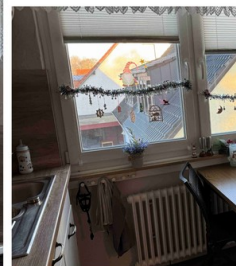
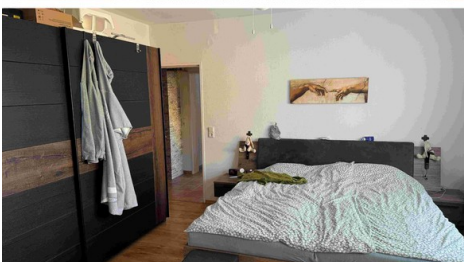
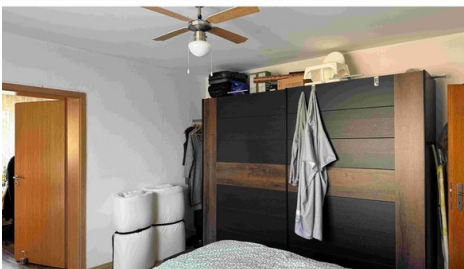
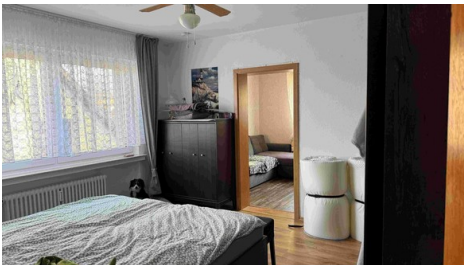


MG - Haupt- und Gäste-Bad

Exposé - Galerie

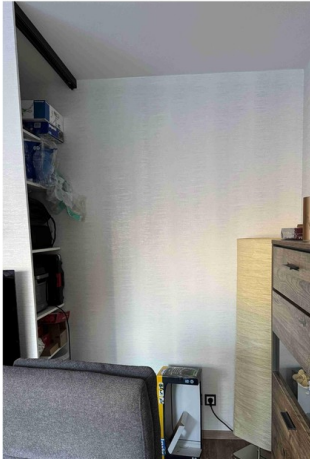


MG - Kinderz (Büro / Basteln)

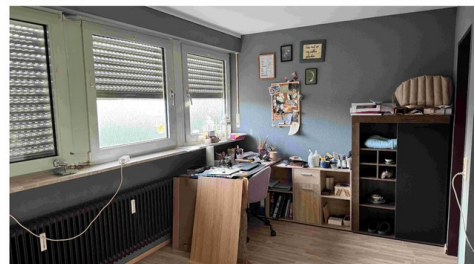
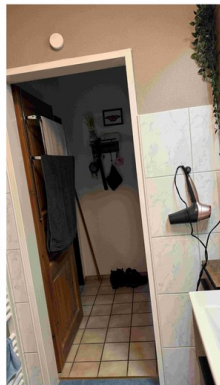
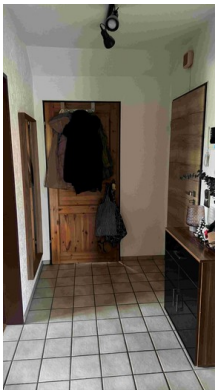


MG - Schlafzimmer und Küche

Exposé - Galerie

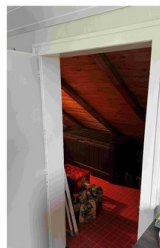
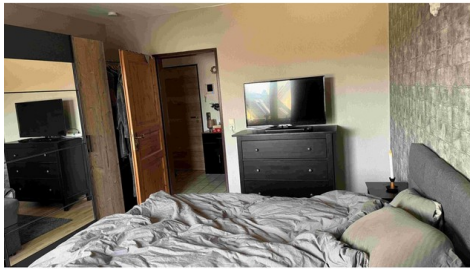


MG - Wohn- und Esszimmer

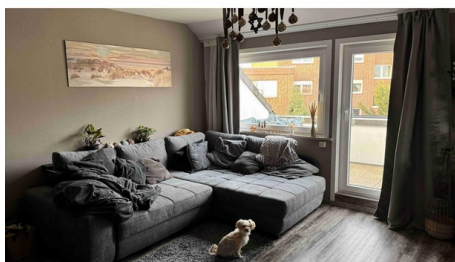
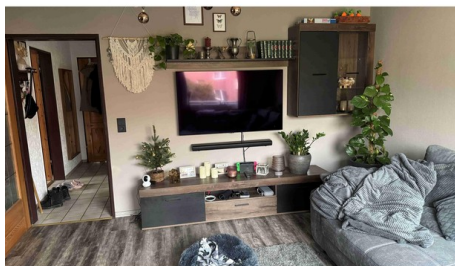


DG - Flur, Bad und Kinderz.

Exposé - Galerie

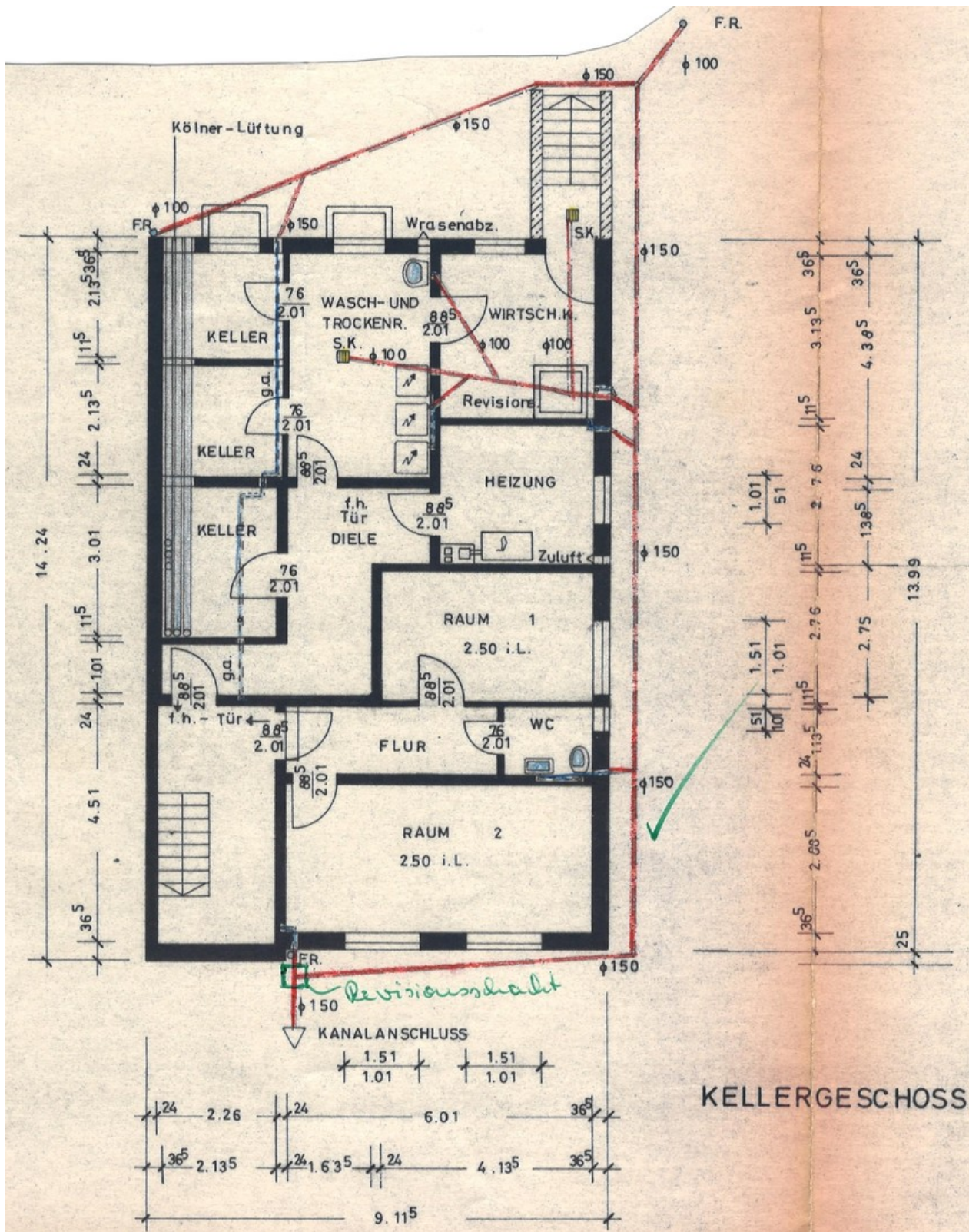


DG - Schlafz. u. Küche +Kammer



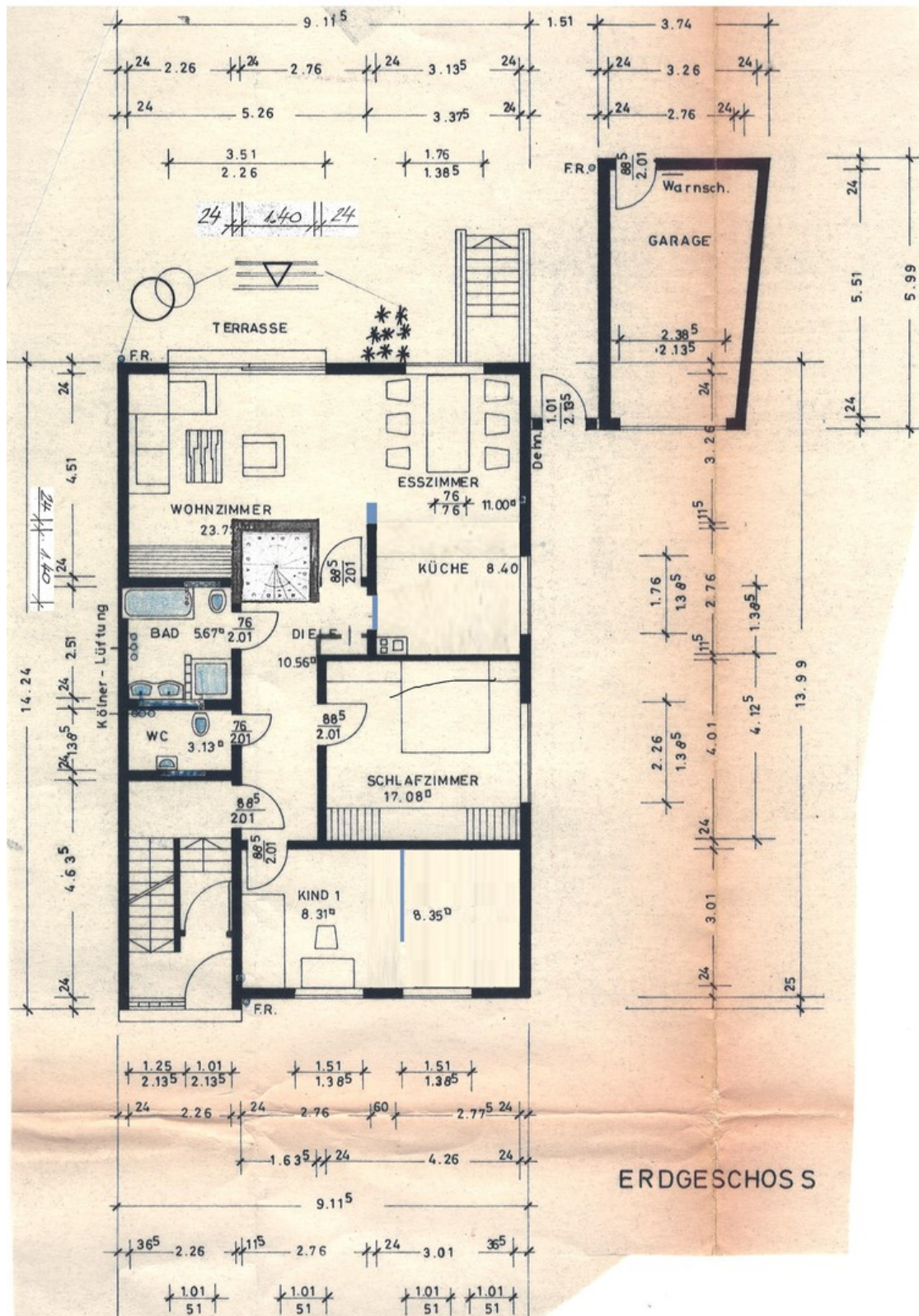
DG - Wohnzimmer mit Balkon

Exposé - Grundrisse



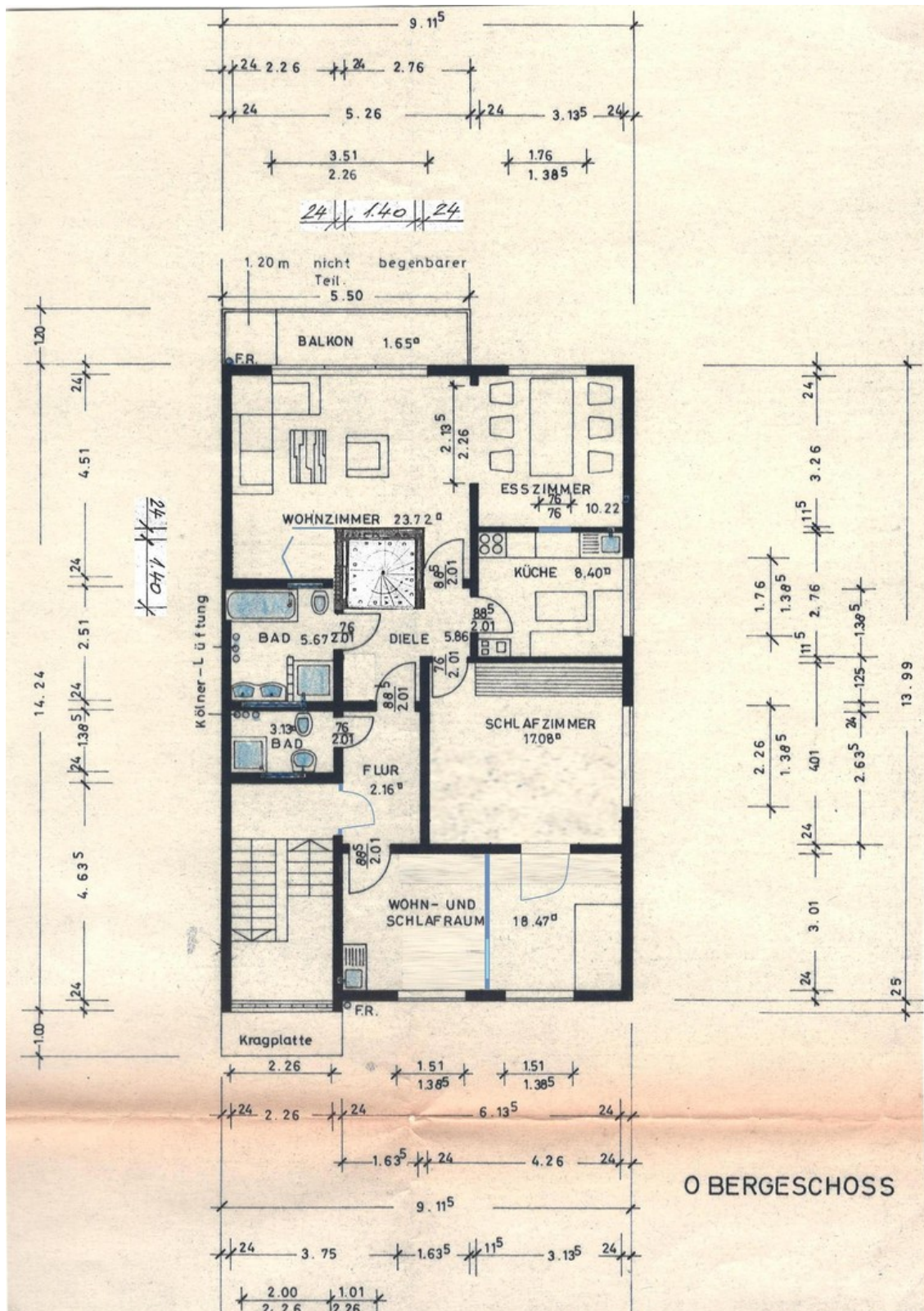
Keller

Exposé - Grundrisse



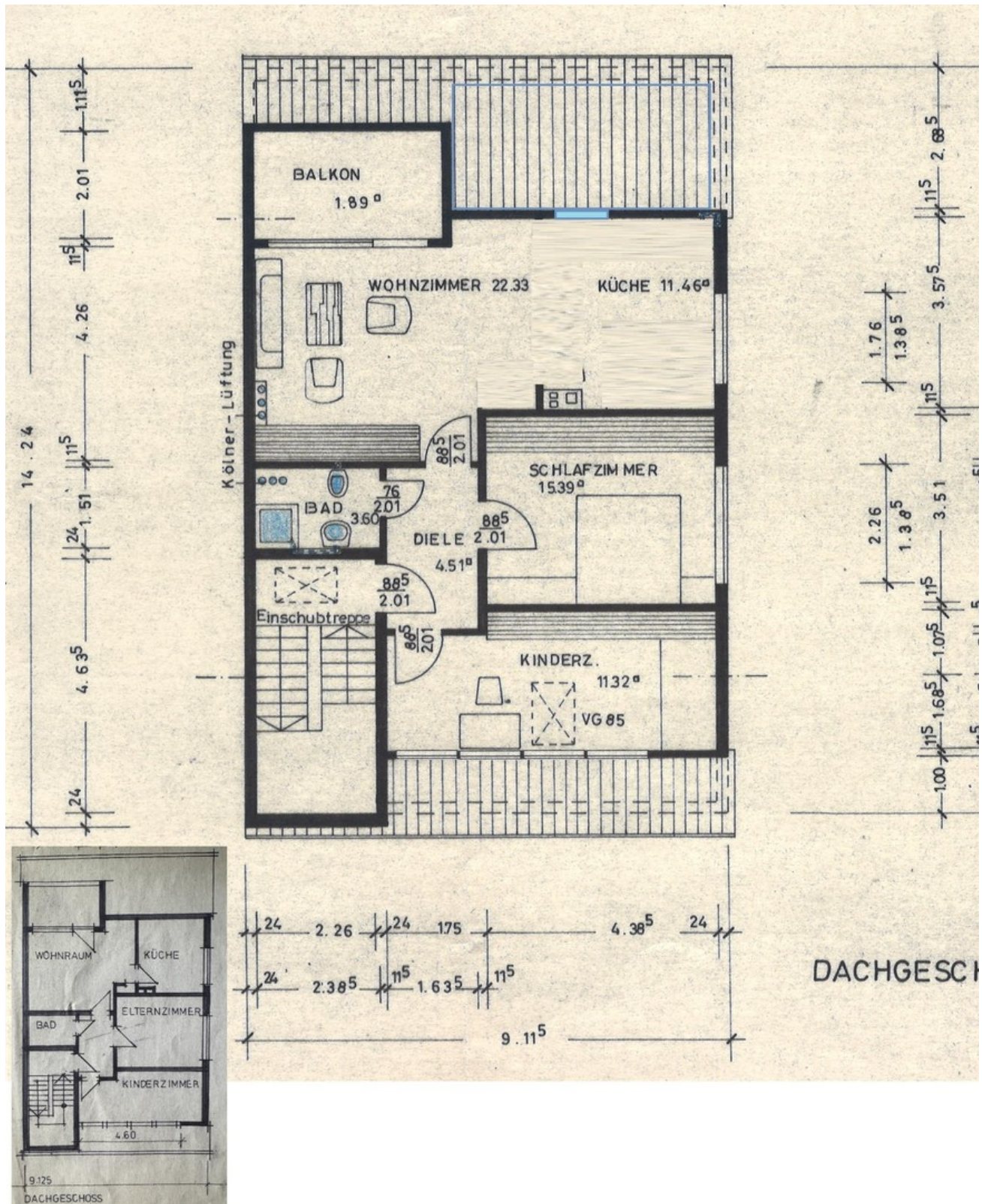
Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Mittelgeschoss

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss