



Attraktives Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung aus dem Jahr 1981 in ruhiger Lage von Kamen. Klare Strukturen und eine solide Bauweise schaffen eine verlässliche Basis für unterschiedliche Wohnformen. Perfekt geeignet für Familien oder generationenübergreifendes Wohnen.

Kaufpreis: 390.000 €

Exposé



JULIA VOCK
FINANZMAKLERIN

Julia Vock Finanzmaklerin
Herbert-Wehner-Str. 2
59174 Kamen

Mobil: 0173 - 86 886 45
E-Mail: info@juliavock.de



Überblick

Adresse	Wilhelm-Leuschner-Str. 15 in 59174 Kamen
Wohnfläche	142 m ²
Grundstück	539 m ²
Anzahl Wohneinheiten	2
Kaufpreis	390.000,00 €
Provision	3,57%
Garagen	2
Stellplätze	0
Heizungsart	Niedertemperaturkessel
Befuerung	Gas
Terrasse	Ja
Bauweise	Massiv
Unterkellert	Ja
Baujahr	1981
Zustand	gepflegt
Verfügbar ab	nach Absprache
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Effizienzklasse	F



Objektbeschreibung

Wer ein Zuhause sucht, das Raum für die ganze Familie lässt – heute und morgen – wird hier fündig. Dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in einer ruhigen, gewachsenen Wohnstraße in Kamen vereint eine durchdachte Raumaufteilung, eine solide Bausubstanz und ein großzügiges Grundstück zu einem stimmigen Gesamtpaket. Ob für die Mehrgenerationennutzung, als Eigenheim mit vermietbarer Einheit oder schlicht als großzügiger Familiensitz – die Möglichkeiten, die dieses Anwesen bietet, sind vielfältig.

Das eingeschossige Wohnhaus aus dem Jahr 1981 wurde in massiver Bauweise errichtet und mit einer zeitlosen Klinkerverblendung versehen, die dem Gebäude seinen charaktervollen, robusten Auftritt verleiht. Das Erdgeschoss bietet eine klassische und zugleich funktionale Grundrissstruktur: Ein großzügiger Wohnraum bildet das Herzstück der Wohnebene und lädt zum Entspannen und Zusammenkommen ein. Angrenzend befinden sich ein helles Esszimmer sowie eine funktionale Küche – gemeinsam bilden sie eine einladende Wohn- und Esswelt, die sich zur Terrasse hin öffnet. Komplettiert wird die Wohnebene durch ein Schlafzimmer, ein vollständiges Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Eine geräumige Diele mit Treppenhaus verbindet die Ebenen miteinander und sorgt für eine übersichtliche, angenehme Erschließung.

Im Untergeschoss befindet sich eine vollwertig ausgebaute Einliegerwohnung, die über eine eigene Kelleraußentreppe separat erschlossen wird. Großflächige Fenster zur Hangseite sorgen für natürliches Licht und machen aus dem Untergeschoss einen angenehmen, wohnraumähnlichen Bereich, der weit mehr als ein gewöhnlicher Keller ist. Ein geräumiger Wohnraum, ein eigenes Badezimmer sowie eine eigenständige Infrastruktur bieten ideale Voraussetzungen für verschiedenste Nutzungskonzepte: ob als Wohnraum für Eltern oder erwachsene Kinder im Mehrgenerationenmodell, als Homeoffice mit eigenem Eingang oder als vermietbare Einheit zur Erzielung von Mieteinnahmen. Die Einliegerwohnung wurde genehmigt und verfügt über rund 50 m² Wohnfläche. Die unterkellerte Doppelgarage bietet Platz für zwei Fahrzeuge und verfügt über eine teilweise geöffnete Bodenplatte mit direktem Zugang zur Unterkellerung – eine Besonderheit, die Fahrzeugliebhabern und handwerklich Interessierten zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.



Attraktives Wohndomizil mit vielseitigem Potenzial

Zum Verkauf steht dieses gepflegte, freistehende Einfamilienhaus, das durch seine solide Massivbauweise und ein klassisches Walmdach überzeugt. Die Immobilie bietet durch die integrierte Einliegerwohnung flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal für das Mehrgenerationenwohnen, als Home-Office oder zur teilweisen Vermietung.

Auf einem großzügigen Kaufgrundstück gelegen, besticht das Objekt durch seine eingeschossige Bauweise (Bungalow-Stil), die u.a. komfortables Wohnen auf einer Ebene ermöglicht. Ein Vollkeller bietet zudem reichlich Stauraum und Platz für Hobbys, während die geräumige Doppelgarage das Angebot perfekt abrundet. Ein Zuhause mit viel Platz für individuelle Entfaltung in erstklassiger Struktur.

Zur Ausstattung gehören u.a.:

Niedertemperatur-Gaskessel
Alufenster mit Zweifachfachverglasung
Rollläden (tlw. elektrisch)
Innentüren und Zargen in Holzausführung
Oberböden Fliesen/Laminat/Teppich
Bad mit Dusche und Wanne
Separates Gäste-WC
Terrasse (tlw. überdacht)
Großzügiger Garten
Gepflasterte Zuwegung

Highlights:

Außenkamin (optionale Möglichkeit für Innenanschluss)
Unterkellerte Garage mit praktischem Zugang/Schacht – optimal für Schrauber und Bastler
großvolumiger Regenwasserspeicher zur nachhaltigen Nutzung (z. B. Gartenbewässerung)
Kelleraußentreppe für separaten Zugang zur Einliegerwohnung



Lage

Die Immobilie befindet sich in der Wilhelm-Leuschner-Straße 15 in einer attraktiven und gewachsenen Wohnlage von Kamen. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch ein gepflegtes Erscheinungsbild und ein angenehmes Miteinander aus, was die Adresse zu einem idealen Rückzugsort für Menschen macht, die Wert auf Lebensqualität und eine gute Infrastruktur legen.

Die Wilhelm-Leuschner-Straße liegt eingebettet in ein ruhiges Wohngebiet, das vorwiegend durch eine lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern geprägt ist. Hier genießen Sie eine entspannte, familiäre Atmosphäre abseits des großen Trubels, ohne auf die Vorzüge einer zentralen Anbindung verzichten zu müssen. Die Kamener Innenstadt mit ihrem vielfältigen Angebot an Einzelhandel, gemütlichen Cafés, Ärzten und Apotheken ist in nur wenigen Minuten erreicht. Für die tägliche Nahversorgung stehen Ihnen Supermärkte und Fachgeschäfte in der direkten Umgebung zur Verfügung, die teils bequem zu Fuß oder mit dem Rad angesteuert werden können.

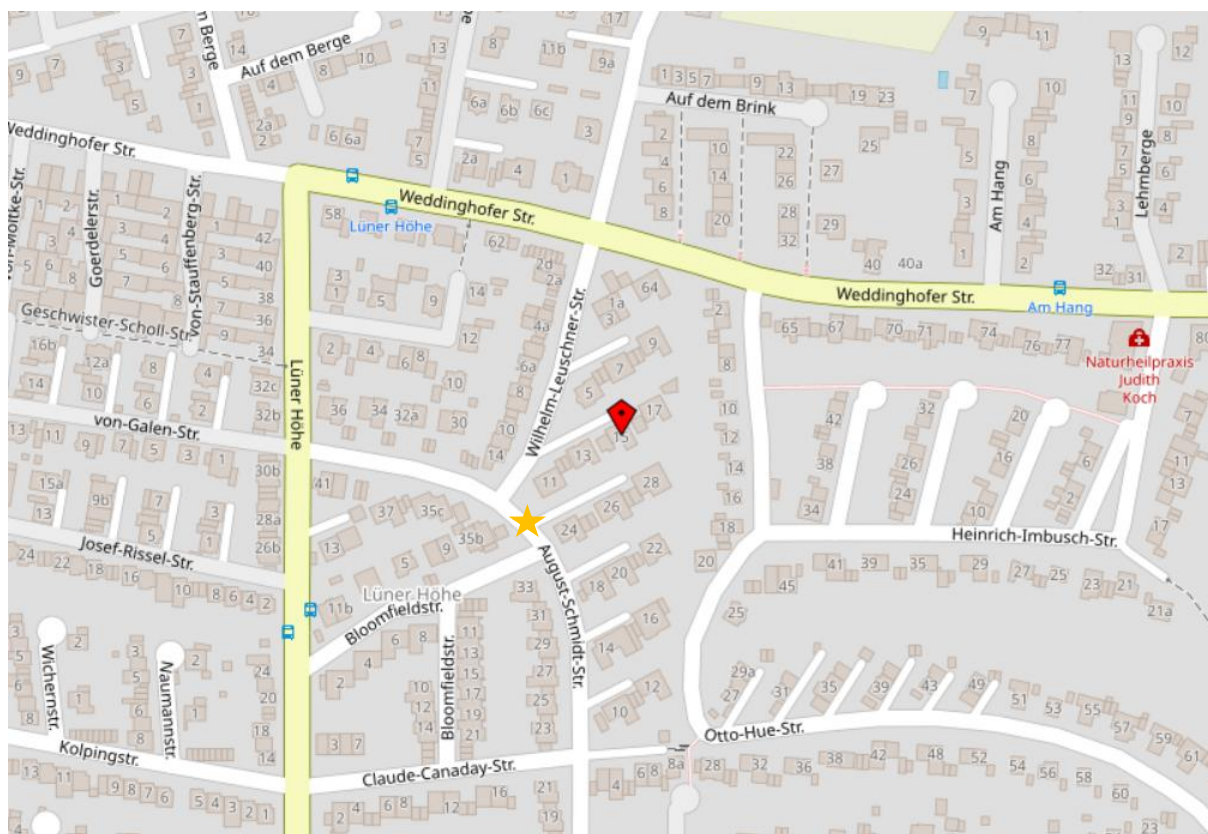
Besonders für Familien bietet dieser Standort entscheidende Vorteile: Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführende Bildungseinrichtungen befinden sich in komfortabler Nähe. Auch das Freizeitangebot kommt nicht zu kurz – ob Sportvereine, Spielplätze oder das nahegelegene Schwimmbad, die Wege für eine aktive Freizeitgestaltung sind kurz.

Die Anbindung an die Infrastruktur ist hervorragend. Eine Bushaltestelle liegt fast direkt vor der Tür, und der Bahnhof Kamen bietet Pendlern schnelle Verbindungen in Richtung Dortmund, Hamm und das gesamte Münsterland. Wer das Auto bevorzugt, profitiert von der optimalen Nähe zu den Autobahnen A1 und A2, wodurch das gesamte Ruhrgebiet sowie überregionale Ziele schnell und unkompliziert erreichbar sind.

Trotz dieser erstklassigen Verkehrsanbindung bleibt die Umgebung grün. Nahegelegene Wege laden zu ausgiebigen Spaziergängen oder Radtouren ins Grüne ein. Die Wilhelm-Leuschner-Straße 15 vereint somit perfekt das Bedürfnis nach Ruhe, Sicherheit und Urbanität.



Lageplan



Quelle: openstreetmap



Rechtshinweis

Einen Innenbesichtigungstermin vereinbaren Sie bitte in jedem Falle nur mit unserem Büro. Zwischenverkauf vorbehalten. Mit Übersendung und dem Herunterladen des Exposés gilt dieses Objekt als von uns nachgewiesen. 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 unserem Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Auch behalten wir uns vor, Besichtigungstermine, auch kurzfristig, bei Reservierung durch einen anderen Interessenten, abzusagen.

Die vom Käufer im Falle des Ankaufs unmittelbar an uns, Julia Vock Finanzmaklerin, zu zahlende Provision ist in diesem Exposé angegeben. Das Objekt wird vermittelt/nachgewiesen ohne Gewähr für Größe, Güte und Beschaffenheit. Alle Angaben zu dem vorgenannten Objekt beruhen auf Informationen des Auftraggebers, für deren Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernommen werden kann.

Widerrufsbelehrung des Anbieters

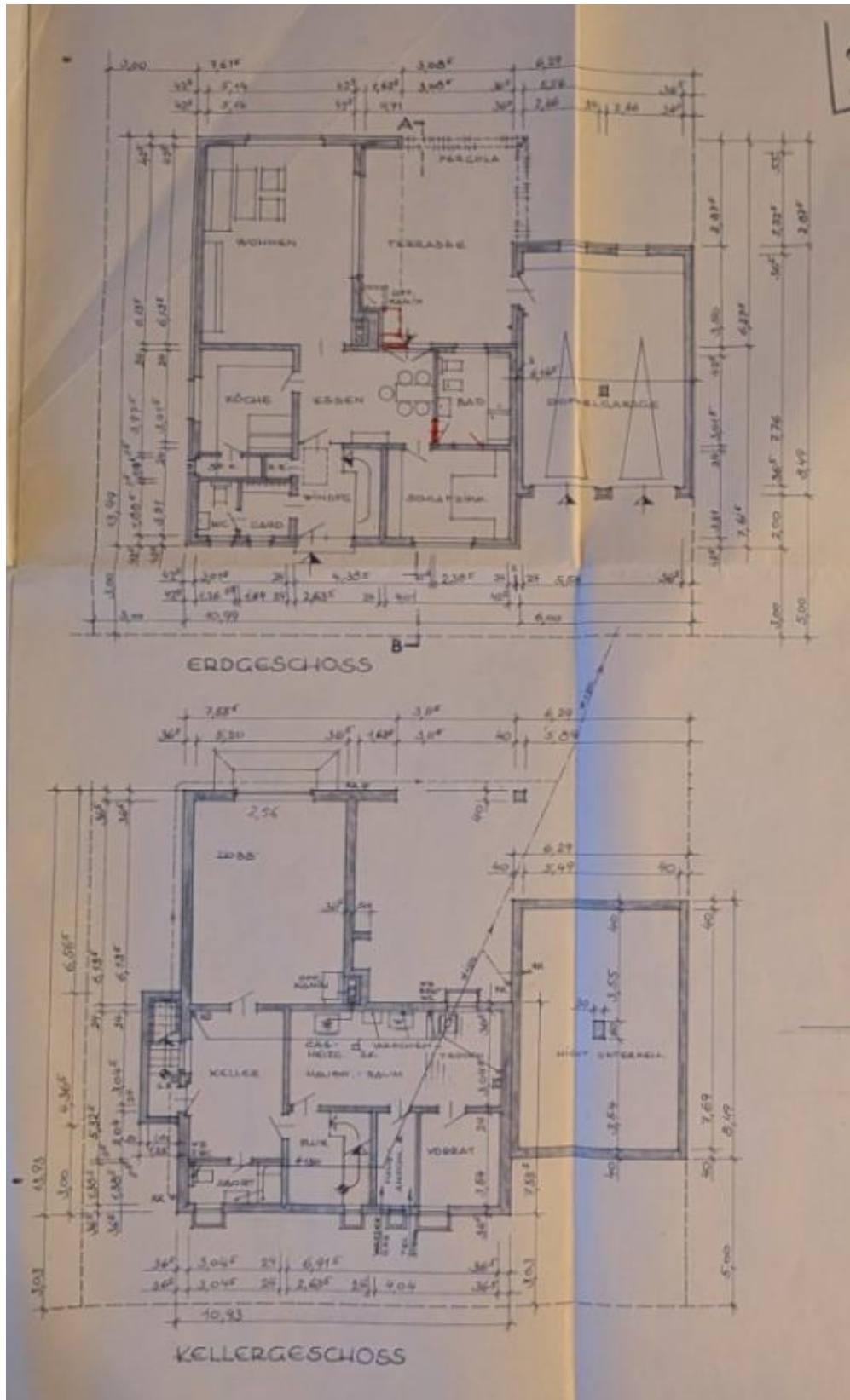
Widerrufsrecht für Verbraucher

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (Julia Vock Finanzmaklerin, Herbert-Wehner-Str. 2, 59174 Kamen, Mobil: 0173-8688645, E-Mail: info@juliavock.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrages bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrages unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht. Hinweis auf die Möglichkeit eines vorzeitigen Erlöschens des Widerrufsrechts Ihr Widerrufsrecht erlischt, wenn wir unsere Leistung vollständig erbracht und mit der Ausführung der Leistung erst begonnen haben, nachdem Sie Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.

Grundrisse





Fotogalerie

















Ein Merkblatt für Kunden

Warum fragt der Makler nach dem Ausweis?

Sie entschließen sich zum Kauf oder Verkauf einer Immobilie und wundern sich, dass Ihr Makler Sie nach dem Ausweis fragt?

Das Geldwäschegesetz (GwG) verpflichtet auch den Immobilienmakler, die Identität der Kaufvertragsparteien festzustellen. Ziel des Gesetzes ist, zu verhindern, dass illegal erwirtschaftetes Geld in den Wirtschaftskreislauf gelangt und dessen wahre Herkunft verschleiert wird. Auch der Terrorismusfinanzierung soll vorgebeugt werden.

Zu diesem Zweck muss der Immobilienmakler:

- Die Identität der Parteien des Immobilienkaufvertrages feststellen. Dies geschieht durch Einsichtnahme in den Personalausweis oder Reisepass, bei Firmen durch Einsicht in das Handelsregister. Ihr Makler ist verpflichtet, eine Kopie Ihres Ausweises zu erstellen, um diese Daten zu erheben.
- Abklären, ob der zu Identifizierende für sich selbst oder einen Dritten handelt und ob es sich bei ihm um eine sog. Politisch exponierte Person (PEP) handelt.
- Die Identifizierungsunterlagen für den Zeitraum von 5 Jahren aufbewahren.

Die Frage nach dem Ausweis sollte für Sie also nur ein Zeichen dafür sein, dass Ihr Makler sorgfältig auch seinen Pflichten nach dem Geldwäschegesetz nachkommt.

Helfen Sie ihm bitte dabei, indem Sie ihm Ihren Ausweis vorlegen und die gestellten Fragen beantworten.

Vielen Dank!



Ihnen gefällt diese Immobilie?

Rufen Sie mich an und erfahren Sie mehr. Eine Besichtigung sagt mehr als jedes Exposé. Gerne organisiere ich für Sie einen Termin. Bei Kontaktaufnahme per E-Mail: Geben Sie bitte immer die vollständige Adresse und Rufnummer an, sonst kann ich leider keine Anfragen beantworten, vielen Dank!

Ansprechpartner:

Julia Vock

Herbert-Wehner-Str. 2

59174 Kamen

Raum 213

Kontaktdaten:

Mobil: 0173 - 86 886 45

Mail: info@juliavock.de



Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen und suchen einen vertrauenswürdigen Partner, der Sie dabei unterstützt, den bestmöglichen Preis zu erzielen?

Unser erfahrenes Team von Immobilienmaklern steht Ihnen zur Seite. Wir kennen den Markt, verstehen die Bedürfnisse unserer Kunden und setzen uns leidenschaftlich für Ihre Ziele ein. Mit einer maßgeschneiderten Vermarktungsstrategie und einem weitreichenden Netzwerk sorgen wir dafür, dass Ihre Immobilie die Aufmerksamkeit erhält, die sie verdient. Verlassen Sie sich auf unsere Expertise, um den Verkaufsprozess reibungslos und erfolgreich zu gestalten. Lassen Sie uns gemeinsam das Beste aus Ihrer Immobilie herausholen!

Für ein rechtssicheres Verkehrswertgutachten, Kurzgutachten oder Marktpreisermittlungen steht Ihnen unser Partnerunternehmen sachverständig zur Seite.

