

**Zweifamilien-
/Mehrgenerationenhaus
+++ in guter Lage von Werne-Stockum +++**

Objekt: 2026-001 • 59368 Werne
330.000,00 €



Daten im Überblick

ImmoNr	2026-001
Objektart	Zweifamilienhaus
Objekttyp	Zweifamilienhaus freistehend
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	59368
Ort	Werne
Wohnfläche + Nutzfläche	ca. 190m ²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl (Gäste-)WC	1
Heizungsart	Gaszentralheizung
Etagenzahl	2
Balkon	Ja
Stellplatz / Garage	Ja
Baujahr	1958/1970
Zustand	renovierungsbedürftig
Kaufpreis	330.000,00 €
Außen-Provision	3,57% inkl. MwSt

Diese freistehende Immobilie wurde ca. 1958 als Zweifamilienhaus auf einem 1.011 m² großen Grundstück in einem ruhigen Stadtbezirk als zweigeschossiges Wohnhaus errichtet und ca. 1970 umgebaut. Das massive und unterkellerte Wohnhaus bietet aufgrund seiner Struktur und der derzeitigen Aufteilung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

So eignet es sich, wie aktuell aufgeteilt, als Zweifamilienhaus, zur Nutzung als Zweigenerationenhaus oder als Selbstnutzung in Kombination mit Vermietung. Auch die Nutzung als großzügiges Einfamilien-wohnhaus ist problemlos möglich.

Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt über eine Wohnfläche von ca. 80 m², verteilt auf Eingang mit Diele und Garderobe mit direktem Zugang zum Keller, Schlafzimmer, Kinderzimmer/Büro, Wohn- und Esszimmer, die Küche mit Zugang zum Garten und Bad mit ebenerdiger Dusche.

Das Obergeschoss bietet eine Wohnfläche von ca. 100 m² und verteilt sich auf Diele, Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche, die große Küche mit Zugang zum Balkon, ein Kinderzimmer, ein Schlafzimmer und das Wohn- und Esszimmer. Zudem gibt es einen direkten Zugang zum Dachboden. Hier befindet sich ein weiterer wohnlich ausgebauter Raum, der sich ideal als Arbeits- oder als Gästezimmer eignet und eine separate Toilette. Gleichzeitig bietet das Dachgeschoss weitere Ausbaureserven.

Das Objekt verfügt über zwei separate Garagen und weitere Lagermöglichkeiten. Der Keller verfügt über drei Vorratsräume, einen Hobbykeller mit Kamin, einen Waschkeller mit Zugang zum Garten und den Heizungskeller.

Auf dem traumhaft großen Grundstück mit findet sich viel Platz für Gartengestaltung und zum Spielen für die Kinder.

Weitere Angaben:

Verfügbar ab: nach Vereinbarung

Objektzustand: renovierungsbedürftig

Qualität der Ausstattung: einfach

Bodenbelag: Fliesen, Laminat

Energieausweis liegt vor.

Heizungsart: Gaszentralheizung

Käuferprovision: 3,57% inkl. gesetzl. MwSt.

Lage

Stockum ist ein Ortsteil der westfälischen Stadt Werne und verfügt über alle notwendigen Geschäfte des täglichen Bedarfs. Eine Apotheke, eine Hausarzt- und Zahnarztpraxis, Tankstellen und Restaurants sind ebenfalls vor Ort. Zwei Kindergärten und eine Grundschule sorgen für die Kleinsten für einen guten Start ins Leben. Nach der Schule steht für Groß und Klein ein breites Sportangebot des örtlichen Vereins zur Verfügung. Wem das zu wenig ist, der hat die Möglichkeit mittels ÖPNV (Bushaltestelle ca. 2 Min. Fußweg) im Nachbarort Hamm oder im Stadtkern von Werne weitere soziale und kulturelle Einrichtungen aufzusuchen.

Kaufpreis

Der Kaufpreis: 330.000,- € zzgl. 3,57% Käuferprovision inkl. 19% MwSt. verdient und fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages. Wir haben mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen (Maklervertrag nach § 656 c BGB).

Bei den vorstehenden objektbezogenen Angaben handelt es sich um solche des Verkäufers. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Angaben schließen wir jegliche Haftung aus.



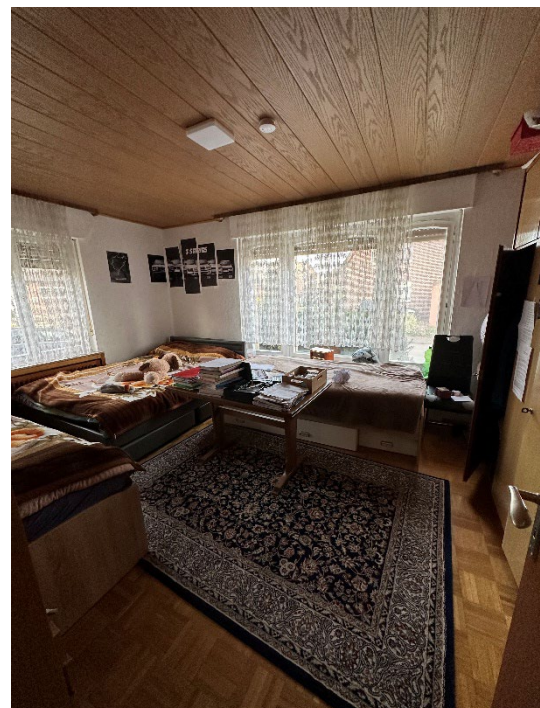
Wohnzimmer



Küche



Badezimmer



Schlafzimmer



Zugang zum Balkon im OG



Flurbereich im EG



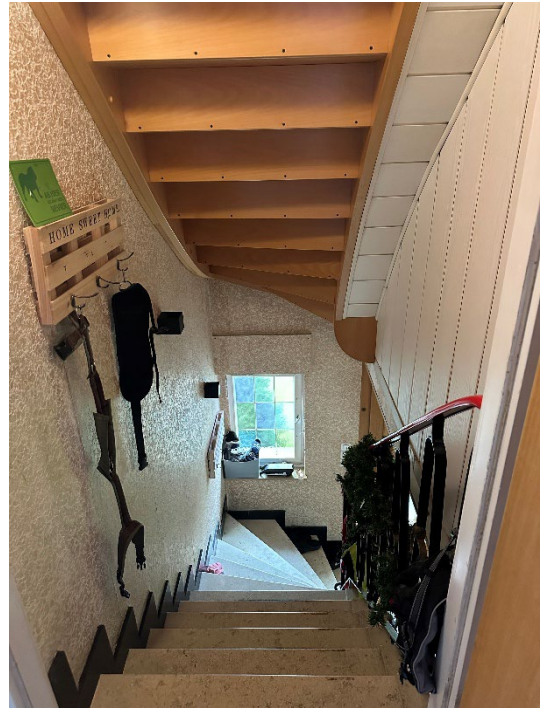
Kinderzimmer im EG



Waschkeller



Zugang zum Garten im EG



Treppenhaus EG/OG

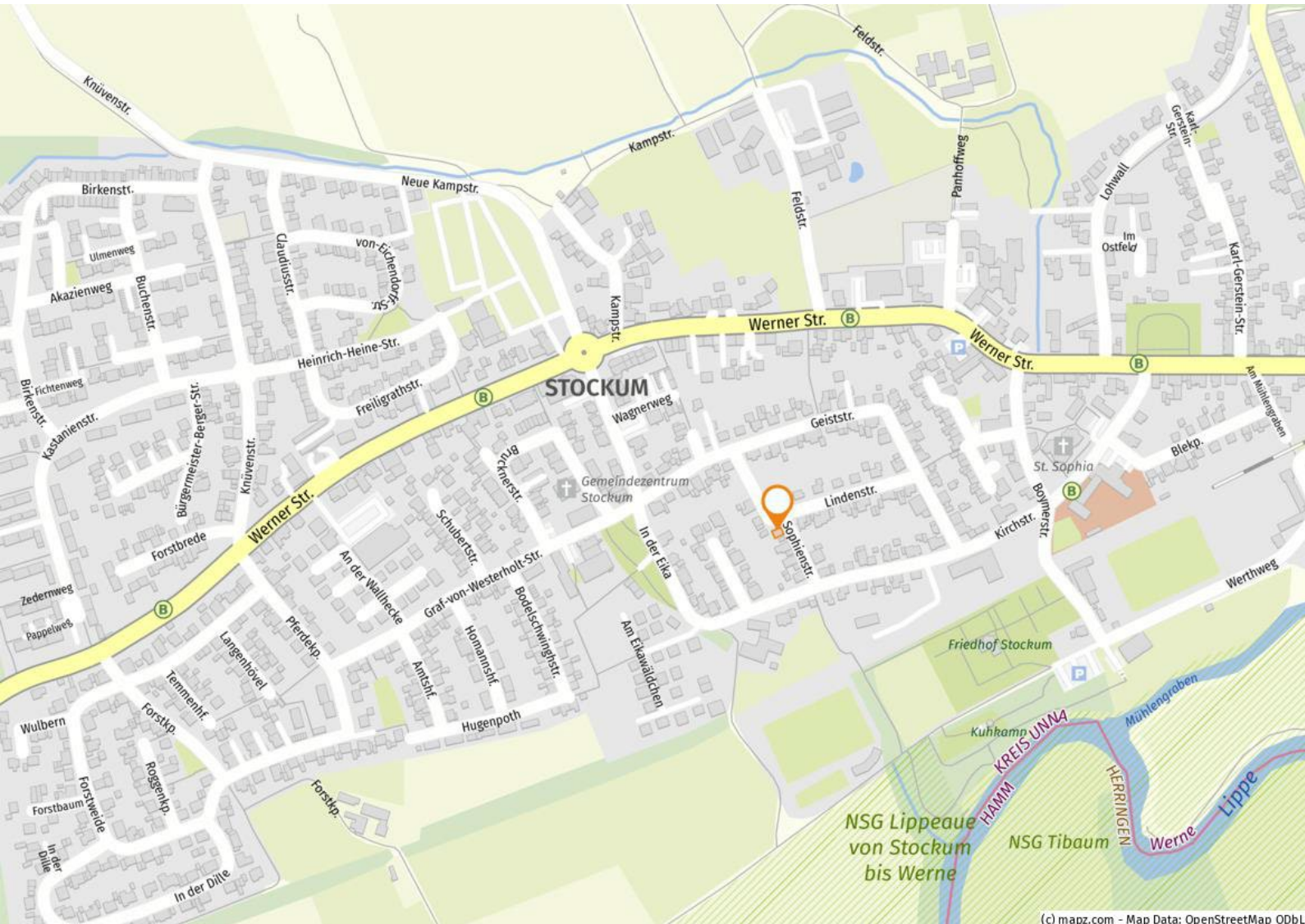


Keller



Garten

Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt

Ihre Ansprechpartnerin

Frau Eileen Hermann

Eileen Hermann Immobilien
Lünener Str. 156, 59368 Werne

Telefon: 02389 7812934

Mobil: 0160 98274847

e.hermann@ehermann-immo.de

www.hausverwaltung-hermann.de



Rechtshinweis

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 unseren 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. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Allgemeine Geschäftsbedingungen von Eileen Hermann Immobilien

Sämtliche Angebote erfolgen auf der Basis unserer Geschäftsbedingungen. Diese werden vom Empfänger anerkannt, sofern er von unseren Angeboten Gebrauch macht. Beispielsweise durch Anforderung von Exposés oder auch in Form von Mitteilungen (schriftlich oder mündlich) über betreffende Immobilien.

§ 1 Angebot und Angaben

Das Immobilienangebot von Eileen Hermann Immobilien und das durch diese erstellte Exposé ist aufgrund der vom Anbieter erteilten Auskünfte, Unterlagen und Angaben gefertigt worden. Eine Überprüfung dieser Angaben durch Eileen Hermann Immobilien erfolgt nicht, insofern kann keine Gewähr für die Richtigkeit übernommen werden.

Der Käufer bzw. Mieter ist deshalb vor Vertragsabschluss verpflichtet, diese Angaben selbst zu überprüfen.

Unser Immobilienangebot ist ausschließlich für den Angebotsempfänger bestimmt. Es ist vertraulich zu behandeln und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Eine Weitergabe jeglicher Daten ohne unsere Zustimmung verpflichtet den Angebotsempfänger zur Zahlung der vollen Provision, wenn der Dritte, an den unser Angebot weitergegeben wurde, den Vertrag abschließt.

Ist dem Angebotsempfänger unser angebotenes Objekt nachweislich bereits bekannt, ist uns dies schriftlich innerhalb von fünf Werktagen anzuzeigen. Erfolgt keine Mitteilung, so wird keine Vorkenntnis vorausgesetzt.

§ 2 Kontaktaufnahme

Die Kontaktaufnahme mit dem Anbieter ist stets über uns einzuleiten.

Eine Innenbesichtigung darf nur mit uns gemeinsam erfolgen, in Ausnahmefällen aber nur mit ausdrücklicher Genehmigung durch uns und im Einvernehmen mit dem Anbieter.

§ 3 Provisionsanspruch

Die Tätigkeit von Eileen Hermann Immobilien ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Eine Mitursächlichkeit durch Eileen Hermann Immobilien ist ausreichend. Die Provision berechnet sich nach dem Wirtschaftswert des Vertrages unter Berücksichtigung aller damit zusammenhängenden Nebenabreden und Ersatzgeschäften.

Der Anspruch auf Provision entsteht, sofern durch unsere Nachweis- oder Vermittlertätigkeit ein Vertrag zustande kommt. Der Provisionsanspruch entsteht ebenfalls, wenn Familienangehörige oder ein mit dem Auftraggeber in wirtschaftlichem Zusammenhang stehender Dritter von dem Immobilienangebot durch Abschluss eines Vertrages Gebrauch macht. Der Provisionsanspruch ist ebenfalls entstanden, sofern aus wirtschaftlichen, rechtlichen oder sonstigen Überlegungen neben dem angebotenen Vertrag oder statt eines solchen ein anderer zustande kommt. (z.B. Mietkauf, Mietvertrag, Kaufvertrag). Mehrere Auftraggeber haften für die vereinbarte Provision als Gesamtschuldner.

Der Provisionsanspruch bleibt dem Grunde nach bestehen, auch wenn ein Vertrag oder Vertragsteil aufgrund rechtlicher Möglichkeiten gekündigt oder rück abgewickelt wird. Auch eine nachträgliche Entgeltsminderung bleibt vom Provisionsanspruch unberührt.

Die Provision ist bei Vertragsabschluss fällig, unabhängig von den im Vertrag vereinbarten Zahlungsmodalitäten.

Unsere Maklerprovision beträgt:

Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages wird die marktübliche Provision in Höhe von 3,57 % aus dem Kaufpreis, d.h. 3 % zzgl. der gesetzl. USt berechnet. Bei Vermietungsverträgen 2 Monatsmieten zzgl. der gesetzlichen USt.

§ 4 Informationspflicht

Der Auftraggeber ist verpflichtet, uns unverzüglich schriftlich über den Abschluss eines Hauptvertrages zu informieren, und uns eine Kopie zuzusenden. Wir sind berechtigt, beim Vertragsabschluss anwesend zu sein, ein Termin ist uns deshalb rechtzeitig mitzuteilen.

§ 5 Doppeltätigkeit

Es ist uns auch gestattet, für den anderen Vertragsteil provisionspflichtig tätig zu werden.

§ 6 Schriftform

Die Kündigung des Maklervertrages bedarf der Schriftform. Abweichungen zu diesen Geschäftsbedingungen sind ebenfalls schriftlich zu vereinbaren.

§ 7 Haftung

Wir haften aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen, die auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit von Eileen Hermann Immobilien einschließlich unserer Erfüllungsgehilfen beruhen. Eine Gewähr für die durch uns angebotenen Objekte und die Bonität der vermittelten Vertragspartner wird nicht übernommen.

§ 8 Gerichtsstand

Soweit eine gesetzliche Gerichtsstandsvereinbarung zulässig ist, gilt Lünen als Gerichtsstand vereinbart.

§ 9 Auftragnehmer

Eileen Hermann Immobilien
Lünener Str. 156
59368 Werne

§ 10 Salvatorische Klausel

Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieser allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. An die Stelle unwirksamer Bestimmungen treten die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften, oder eine durch die Parteien ersetzte Regelung, die den wirtschaftlichen Interessen am nächsten kommt und die den übrigen Regelungen nicht zuwiderläuft.