



## Gepflegtes Reihenmittelhaus in Unna-Königsborn

<b>ImmoNr</b>	1023	<b>Grundstücksgröße</b>	ca. 176 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	ca. 95 m <sup>2</sup>	<b>PLZ</b>	59425
<b>Nutzfläche</b>	ca. 57 m <sup>2</sup>	<b>Ort</b>	Unna
<b>Anzahl Zimmer</b>	4	<b>Kaufpreis</b>	319.000,00 €
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	3	<b>Außen-Provision</b>	3,57 % inkl. MwSt.
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1		

## Beschreibung

Zum Verkauf steht ein Reihenmittelhaus in massiver Bauweise in Unna-Königsborn. Das Gebäude wurde 1977 errichtet und im Jahr 1990 durch die Errichtung eines Satteldaches erweitert. Im Jahr 2025 wurde das Dach zusätzlich mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet. Die Immobilie befindet sich in einem reinen Wohngebiet mit überwiegend wohnbaulicher Nutzung und weist eine ruhige Lage ohne Durchgangsverkehr auf.

Das Grundstück umfasst ca. 175,86 m<sup>2</sup>. Die Wohnfläche von ca. 95,22 m<sup>2</sup> verteilt sich auf vier Zimmer über zwei Ebenen. Das Haus ist vollunterkellert und bietet dadurch zusätzliche Nutzfläche. Eine Garage in unmittelbarer Nähe gehört ebenfalls zum Objekt.

### Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befinden sich ein Eingangsbereich mit Gäste-WC, eine separate Küche sowie der Wohn- und Essbereich. Von hier aus besteht direkter Zugang zur Terrasse und zum Garten. Im Wohnbereich ist ein Kamin installiert, der zusätzlich zur vorhandenen Heizungsanlage genutzt werden kann.

Die Küche ist funktional geschnitten; die Elektrogeräte wurden 2023 erneuert. Im Wohn- und Essbereich ist Laminat verlegt, Küche, Flur und Gäste-WC sind gefliest. Die Fenster im Erdgeschoss verfügen über elektrische Außenrollos.

### Obergeschoss

Das Obergeschoss umfasst ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Ankleidezimmer sowie ein Badezimmer mit Duschwanne. In den Wohnräumen ist Laminat verlegt, auf dem zusätzlich Teppichboden ausgelegt wurde. Das Badezimmer ist gefliest, im Flur wurde ebenfalls Laminat verlegt. Auch hier sind elektrische Außenrollos vorhanden.

### Dachgeschoss

Das Dachgeschoss wurde 1990 im Zuge der Errichtung des Satteldaches ausgebaut. Es wird derzeit als Studio genutzt und kann flexibel beispielsweise als Arbeits-, Gäste- oder Hobbyraum verwendet werden.

### Kellergeschoss

Das Haus ist vollunterkellert. Neben Abstell- und Hauswirtschaftsräumen befindet sich hier ein Saunabereich, der zusätzlichen Nutzungsspielraum bietet.

## Lage

Das Reihenmittelhaus befindet sich in attraktiver Wohnlage an der Frankfurter Straße 39 im Unnaer Stadtteil Königsborn. Königsborn zählt zu den beliebtesten und zugleich lebendigsten Stadtteilen Unnas und zeichnet sich durch eine gewachsene Wohnstruktur, eine sehr gute Infrastruktur sowie eine hohe Lebensqualität aus. Die Frankfurter Straße selbst ist geprägt von überwiegender Wohnbebauung und bietet ein angenehmes, ruhiges Umfeld mit nachbarschaftlichem Charakter.

Die Versorgung des täglichen Bedarfs ist hervorragend. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Arztpraxen sowie weitere Dienstleistungsangebote befinden sich in kurzer Entfernung und sind bequem zu Fuß, mit dem Fahrrad oder dem Auto erreichbar. Auch gastronomische Angebote und kleinere Geschäfte des täglichen Lebens sind im Stadtteil vorhanden und unterstreichen die gute Nahversorgung.

Die Verkehrsanbindung ist als sehr gut zu bewerten. Der Bahnhof Unna-Königsborn mit S-Bahn- und Regionalbahnanschluss ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet regelmäßige Verbindungen unter anderem in Richtung Dortmund, Hamm und ins Ruhrgebiet. Ergänzt wird dies durch mehrere Buslinien mit nahegelegenen Haltestellen. Für Autofahrer besteht eine schnelle Anbindung an die umliegenden Bundesstraßen sowie an die Autobahnen A1, A2 und A44, wodurch sowohl die Innenstadt von Unna als auch die umliegenden Städte zügig erreichbar sind.

Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sind in Königsborn gut vertreten und in kurzer Entfernung erreichbar. Insgesamt bietet die Lage eine ausgewogene Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur, optimaler Verkehrsanbindung und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten – eine ideale Voraussetzung für ein komfortables und langfristig attraktives Wohnumfeld.

## Ausstattung Beschreibung

### Ausstattung & Modernisierungen

- Massive Bauweise
- Fernwärmeheizung
- Photovoltaikanlage (Installation 2025; Eigenverbrauch des erzeugten Stroms, Einspeisung überschüssiger Energie ins öffentliche Netz mit Vergütung)
- Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung (1990)
- Kamin (Installation 2016)
- 2-fach verglaste Kunststofffenster (1988)
- Elektrische Außenrollos im Erd- und Obergeschoss
- Laminat- und Teppichboden in Erd-, Ober- und Dachgeschoss (2013)
- Fliesen in Küche, Gäste-WC und Badezimmer
- Erneuerte Elektrogeräte in der Küche (2023)
- Gäste-WC modernisiert (2017)
- Vollunterkellert mit Saunabereich
- Garten mit Terrasse
- Garage



Wohn- Essbereich (EG)



Wohn- Essbereich (EG)



Küche (EG)



Gäste-WC (EG)



Flur (EG)



Ankleidezimmer (OG)



Schlafzimmer (OG)



Kinderzimmer (OG)



Badezimmer (OG)



Studio (DG)