119

EXPOSÉ · EINFAMILIENHAUS

Renoviertes Reihenendhaus in Kamen-Südkamen

Kantstraße 15 · 59174 Kamen



147,45 m²	583 m²	5	2026
Wohnfläche (WoFlV)	Grundstück	Zimmer, davon 4 Schlafzimmer	renoviert

Das Objekt

Gepflegtes Reihenendhaus in ruhiger, familienfreundlicher Wohnlage im Stadtteil Südkamen. Das Haus wurde im Frühjahr 2026 umfassend renoviert und ist hell, frisch und modern.

Es bietet viel Platz auf drei Wohnebenen, dazu einen vollen Keller, einen großen Garten mit überdachter Terrasse und eine übergroße Massivgarage.

Grundschule (ca. 100 m), Kita und Bushaltestelle liegen in der Nähe. Bis zur Autobahn sind es ca. 3 km. Dortmund ist schnell erreichbar.

Objektart	Reihenendhaus, voll unterkellert
Baujahr	ca. 1963, renoviert 2026
Wohnfläche	147,45 m² (Aufmaß 04/2026)
Grundstück	583 m²
Zimmer	Wohnen, Essen, Küche, 4 Schlafzimmer
Sanitär	Bad (OG), Gäste-WC (EG), Duschbad (KG)
Außen	Garten, überdachte Terrasse, Balkon
Parken	Garage ca. 38 m² + Stellplatz
Fassade	gedämmt
Heizung	Gas-Zentralheizung

Gutachten 2025 und heutiger Stand

Das gerichtliche Gutachten (Stichtag 10.04.2025) wurde **ohne Innenbesichtigung** erstellt. Der Zustand im Haus und im Garten war dem Gutachter nicht bekannt. Seitdem wurde das Haus vollständig aufgemessen und renoviert.

	GUTACHTEN 2025	HEUTE
Grundlage	nur Außenansicht	**vollständig besichtigt, Laser-Aufmaß**
Wohnfläche	ca. 118 m² (geschätzt)	**147,45 m² nach WoFlV**
Innenzustand	nicht bekannt	**2026 frisch renoviert**
Keller	weitgehend nicht bekannt	**6 Räume + Duschbad, gestrichen**
Garten / Terrasse	nicht bekannt	**großer Garten, Terrasse ca. 34 m² überdacht**
Fassade / Außen	–	**gedämmte Fassade, gereinigt; Außenanlagen gepflegt**

121

Renovierung 2026

Böden

- Neuer Vinylboden in Wohnzimmer, gesamtem Obergeschoss und Dachgeschoss (ca. 112 m²)
- Hohe Sockelleisten
- Neuer Teppich auf den Treppenstufen

Wände & Decken

- Zweifacher Anstrich im ganzen Haus inkl. Decken, Treppenhaus und Keller (ca. 757 m²)
- Decken in Wohnzimmer, Schlafzimmern, Küche und Flur erneuert, teils neue Gipskartondecken
- Stuckelemente, Bordüren und Eckleisten

Fenster & Türen

- Dachfensterrahmen (4 Stück) saniert und lackiert
- Neue Dachfensterscheibe
- Neues Fenster im Keller
- Neue Türblätter und neuer Türrahmen

Elektro & Licht

- 12 neue Leuchten montiert
- Schalter und Steckdosen erneuert
- Neues Thermostat

Keller

- Waschraum neu verputzt, abgedichtet, Boden ausgeglichen
- Fitnessraum abgedichtet
- Kellerwände geschliffen und gestrichen

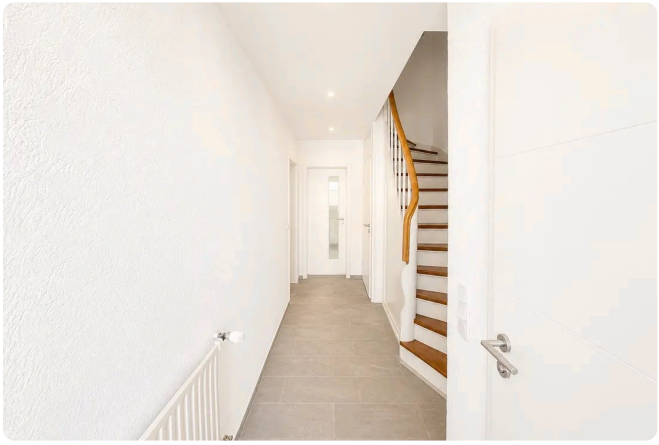
Außen

- Gedämmte Fassade, gereinigt (ca. 140 m²)
- Gartenpflege und Rückschnitt
- Terrasse, Glasdach, Pflaster und Garage gereinigt

Impressionen



Gartenseite mit überdachter Terrasse und großer Rasenfläche



Eingangsbereich mit Treppe



Essbereich mit Zugang zur Terrasse



Küche mit Blick in den Garten

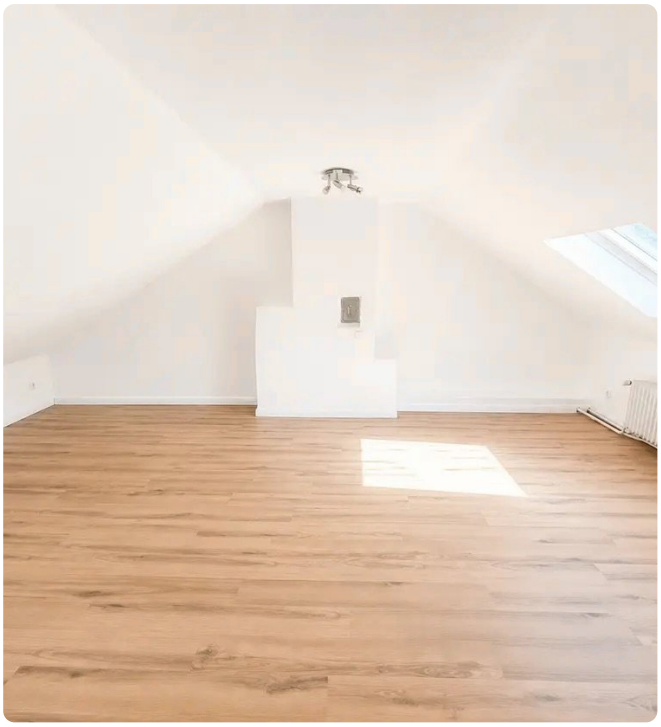


Schlafzimmer im Obergeschoss

Impressionen



Flur im Obergeschoss mit Treppe zum Dachgeschoss



Dachgeschoss: großer, heller Raum



Straßenansicht mit Garage und Stellplatz

Grundrisse



Kellergeschoss



Erdgeschoss mit Terrasse und Garage



Obergeschoss mit Balkon



Dachgeschoss

Aufmaß und Grundrisse: Zibber GmbH, Wohnflächenberechnung nach WoFlV vom 13.04.2026 (siehe Anlage). Alle Angaben ohne Gewähr.

Zibber

trxarchitekten
partnerschaft mbB
ag essen . pr 3387

schanzenstr. 6-20
51063 köln
www.trxarchitekten.de

FLÄCHENBERECHNUNG
NACH DER WOHNFLÄCHENVERORDNUNG WoFlV

Methode: 3D Laserscanning, Aufmaß und Grundrisse
erstellt durch Zibber GmbH

Objekt: Einfamilienhaus
Anschrift: Kantstraße 15, 59174 Kamen
Datum: 13.04.2026
Ersteller: trxarchitekten partnerschaft mbB

Raum & Lage	Summe		Anrechnung 100%		Anrechnung 50%		Anrechnung 25%		Anrechnung 0%	
	Grundfläche in m²	Anrechenbare Fläche in m²	Grundfläche in m²	Anrechenbare Fläche in m²	Grundfläche in m²	Anrechenbare Fläche in m²	Grundfläche in m²	Anrechenbare Fläche in m²	Grundfläche in m²	Anrechenbare Fläche in m²
Kellergeschoss										
Flur	0,90	0,00							0,90	0,00
Keller	27,10	0,00							27,10	0,00
Keller	16,70	0,00							16,70	0,00
Keller	9,80	0,00							9,80	0,00
Keller	12,20	0,00							12,20	0,00
Bad	3,70	0,00							3,70	0,00
Keller	4,50	0,00							4,50	0,00
Flur/Treppe	8,20	0,00							8,20	0,00
Summe KG	83,10	0,00								
Erdgeschoss										
Terrasse	12,40	3,10					12,40	3,10		
Terrasse Überdacht	34,00	17,00			34,00	17,00				
Garage	37,80	0,00							37,80	0,00
Essen	10,90	10,90	10,90	10,90						
Küche	10,20	10,10	10,10	10,10					0,10	0,00
Wohnen	22,30	22,20	22,20	22,20					0,10	0,00
Flur/Treppe	10,70	6,80	6,80	6,80					3,90	0,00
WC	2,00	2,00	2,00	2,00						
Summe EG	140,30	72,10								
Zwischensumme 01	**223,40**	**72,10**								

Zibber

126

trxarchitekten
partnerschaft mbB
ag essen . pr 3387

schanzenstr. 6-20
51063 köln
www.trxarchitekten.de

FLÄCHENBERECHNUNG
NACH DER WOHNFLÄCHENVERORDNUNG WoFlV

Methode: 3D Laserscanning, Aufmaß und Grundrisse
erstellt durch Zibber GmbH

Objekt: Einfamilienhaus
Anschrift: Kantstraße 15, 59174 Kamen
Datum: 13.04.2026
Ersteller: trxarchitekten partnerschaft mbB

Raum & Lage	Summe		Anrechnung 100%		Anrechnung 50%		Anrechnung 25%		Anrechnung 0%	
	Grundfläche in m²	Anrechenbare Fläche in m²	Grundfläche in m²	Anrechenbare Fläche in m²	Grundfläche in m²	Anrechenbare Fläche in m²	Grundfläche in m²	Anrechenbare Fläche in m²	Grundfläche in m²	Anrechenbare Fläche in m²
1.Obergeschoss										
Balkon	2,70	1,35			2,70	1,35				
Schlafen	17,50	17,40	17,40	17,40					0,10	0,00
Schlafen	10,50	10,40	10,40	10,40					0,10	0,00
Schlafen	15,90	15,90	15,90	15,90						
Flur/Treppe	7,20	3,40	3,40	3,40					3,80	0,00
Bad	5,10	5,10	5,10	5,10						
Summe 1.OG	58,90	53,55								
Dachgeschoss										
Schlafen	44,70	18,20	9,70	9,70	17,00	8,50			18,00	0,00
Flur/Treppe	12,60	3,60	1,80	1,80	3,60	1,80			7,20	0,00
Summe DG	57,30	21,80								
Zwischensumme 02	**116,20**	**75,35**								
Zwischensumme 01	223,40	72,10								
Zwischensumme 02	116,20	75,35								
Gesamtsumme	**339,60**	**147,45**								

Die ermittelte Wohnfläche nach der aktuell gültigen Wohnflächenverordnung - WoFlV beträgt:

147,45m² Wohnfläche

Die Richtigkeit der Flächenberechnung bestätigt:

M.Sc. RWTH Nathalie Unger
Architektin AKNW

ARCHITEKTENKAMMER NRW
ARCHITEKTIN
106400
KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS