

## Familien aufgepasst - schönes Reihenendhaus in beliebter Lage von Annen mit Carport und Garage



### ECKDATEN

Objektart: Reihenendhaus  
Adresse: 58454 Witten  
Baujahr: 1972  
Zimmerzahl: 4  
Wohnfläche (ca.): 97 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 410 m<sup>2</sup>  
Terrasse: ja  
Garage: ja  
Anzahl Stellplätze: 2

**VERKAUFT**  
**€ 299.000,-**

> Reihenendhaus

> Witten

> 4 Zimmer

> 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 5431



## Objekteckdaten:

Objektart	Reihenendhaus
Adresse	58454 Witten
Baujahr	1972
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	97 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	410 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	299.000,- €
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Garage	Anzahl 1
Carport	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	169 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2034-06-06
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1972
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
WC	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Provision für Käufer	3,57% inkl. MwSt.

## Objektbeschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Witten! Dieses charmante Reihenendhaus aus dem Baujahr 1972 bietet Ihnen eine komfortable Wohnfläche von ca. 97 m<sup>2</sup>, ideal für Familien oder Paare. Die Immobilie besticht durch ihre vorteilhafte Raumaufteilung und die gut gepflegte Bausubstanz.

Das Erdgeschoss umfasst ein helles Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse, eine Küche und ein praktisches Gäste-WC. Der lichtdurchflutete Wohnbereich lädt zum Verweilen ein und bietet direkten Zugang zur privaten Terrasse, die sich hervorragend für entspannte

Stunden im Freien eignet.

Das Haus verfügt insgesamt über 4 Zimmer. Im Obergeschoss befinden sich ein Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer (alternativ Ankleide / Arbeitszimmer) sowie ein modernes Tageslichtbad mit Dusche.

Zusätzlich zur Wohnfläche von 97m<sup>2</sup> bietet dieses Hauses im ausgebaute Dachgeschoss weitere Nutzfläche. Hier befinden sich zwei zusätzliche Räume sowie ein Tageslichtbad mit WC und Dusche. Diese Räume bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten als Arbeitszimmer oder Hobbyraum und erweitern die Nutzfläche der Immobilie.

Der Keller mit Zugang zum Garten, einem großen Hobbyraum (ursprünglich zwei Räume) und Lagermöglichkeiten bietet zusätzliche Nutzfläche.

Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen eine geräumige Garage und ein praktisches Carport mit weiterem Stellplatz davor zur Verfügung. Diese zusätzlichen Annehmlichkeiten runden das Angebot perfekt ab und bieten Ihnen den Komfort und die Sicherheit, die Sie sich wünschen.

Das Haus wurde liebevoll in Stand gehalten.

Die Fenster sind von 1994 und 1998, die Eingangstür und das darüber liegende Fenster wurden erst in 2024 erneuert.

Zögern Sie nicht, dieses einmalige Angebot in Witten zu entdecken und vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin. Lassen Sie sich von den vielfältigen Möglichkeiten und dem einzigartigen Charme dieses Hauses begeistern!

## Ausstattung:

- Große Terrasse
- modernes Gäste WC (2023)
- Tageslichtbad (2005)
- Zentralheizung (2006)
- Gasbeheizt
- Garage
- Carport mit Stellplatz davor
- Keller mit Zugang zum Garten
- Zusätzliche Fläche und Bad im Dachgeschoss
- Treppenlift

## Lagebeschreibung:

Das angebotene Objekt ist ein charmantes Reihenendhaus, das sich in einer ruhigen und angesehenen Wohngegend befindet. Die Lage des Hauses bietet eine ideale Kombination aus Ruhe und guter Erreichbarkeit.

Es ist von einer gepflegten Umgebung mit viel Grün umgeben und bietet somit eine angenehme Wohnatmosphäre. Gleichzeitig sind alle wichtigen Einrichtungen und Annehmlichkeiten wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe leicht erreichbar.

- > Reihenendhaus
- > Witten
- > 4 Zimmer

- > 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 5431



Die Stadt Witten selbst bietet eine Vielzahl von Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Die umliegende Natur lädt zu Spaziergängen, Radtouren und anderen Outdoor-Aktivitäten ein. Zudem gibt es eine vielseitige kulturelle Szene mit Theatern, Museen und Veranstaltungen, die für Abwechslung sorgen. Schnell erreichen Sie die nahen Stadtwälder und das schöne Annener Freibad.

Der Radwanderweg "Rheinischer Esel" bietet eine weitere Möglichkeit zur Betätigung in der freien Natur.

Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht es den Bewohnern, schnell und bequem in die umliegenden Städte zu gelangen.

Die Autobahnen A43 und A44 sind nur wenige Fahrminuten entfernt, was eine einfache Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz gewährleistet.

Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, so dass Pendler und Reisende keine Probleme haben, ihre Ziele zu erreichen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass diese Immobilie in einer begehrten Wohnlage in Witten liegt und somit eine attraktive Wohnmöglichkeit bietet.

Die ruhige Umgebung, die Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen und die gute Verkehrsanbindung machen dieses Einfamilienhaus zu einer idealen Wahl für Familien und Menschen, die eine hohe Lebensqualität schätzen.

## Sonstiges:

### Hinweis Energieberatung:

Gem. §48 GEG in Verbindung mit §80, Abs. 4 GEG weisen wir Sie darauf hin, dass jeder Käufer eine kostenfreie Beratung zum Energieausweis mit einem zur Ausstellung Berechtigten führen soll.

Kostenfrei bietet dieses u.a. die Verbraucherzentrale NRW an. Weitere Informationen dazu erhalten Sie unter <https://www.verbraucherzentrale.nrw/beratungsstellen>.

### Hinweis Exposé:

Die Weitergabe dieses Angebots an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen und schriftlichen Zustimmung zulässig.

Für die Richtigkeit der Daten kann keine Gewähr übernommen werden, da diese von Dritten und/oder dem Eigentümer stammen. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

Gerne bearbeiten wir Ihre Anfragen und führen Angebote und Besichtigungen kostenlos für Sie durch.

Kosten entstehen Ihnen nur, wenn es durch unsere Nachweis- und/oder Vermittlungsleistung zu einem Kaufvertragsabschluss kommt.

Für die Vermittlung oder den Nachweis eines Objektes berechnen wir bei Kauf dem Käufer die im Exposé ausgewiesene Maklergebühr.

Diese Gebühr ist fällig und zahlbar sofort nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages.

## Impressum:

Veröffentlichung durch

Bettina Hartmann Immobilien

Bettina Hartmann, Holzkampstr. 57, 58453 Witten

Telefon: (02302) 9333366, Telefax: (02302) 9333369

Web: [www.bettina-hartmann-immobilien.de](http://www.bettina-hartmann-immobilien.de)

E-Mail: [info@bettina-hartmann-immobilien.de](mailto:info@bettina-hartmann-immobilien.de)

Umsatzsteuer-Ident-Nummer: DE279421995

## Berufsaufsichtsbehörde:

Stadt Witten, Ordnungsamt, Marktstr. 16, 58452 Witten

Erlaubnis nach § 34 c GewO erteilt durch

Ennepe-Ruhrkreis, Amt für Ordnung und Straßenverkehr, Hauptstr. 92, 58332 Schwelm

## Verbraucherinformationen:

Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt eine Plattform für die Online-Streitbeilegung (OS-Plattform) bereit, die unter <http://ec.europa.eu/consumers/odr> aufrufbar ist. Wir sind weder verpflichtet noch bereit, an dem Streitschlichtungsverfahren teilzunehmen.

## Objektbilder:



Garten

Bettina Hartmann Imm

# Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Witten
- > 4 Zimmer

- > 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 5431



Garten

Bettina Hartmann Immobilien



Schlafzimmer

Bettina Hartmann Immobilien

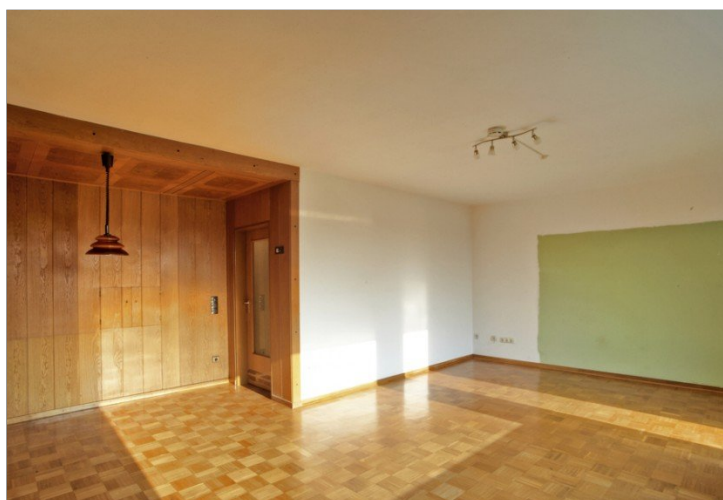


Wohnbereich

Bettina Hartmann Immobilien



Gäste WC EG



Wohnbereich

Bettina Hartmann Immobilien

# Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Witten
- > 4 Zimmer

- > 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 5431



Tageslichtbad OG



Treppe zum DG

# Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Witten
- > 4 Zimmer

- > 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 5431



Grundriss EG

Bettina Hartmann Immobilien

# Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Witten
- > 4 Zimmer

- > 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 5431



Grundriss OG

Bettina Hartmann Immobilien

# Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Witten
- > 4 Zimmer

- > 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 5431



