

Klein, fein und mit Blick auf die Ruhr - Maisonette mit eigenem Eingang und eigenem Garten



ECKDATEN

Objektart: Maisonettewohnung
Adresse: 58456 Witten / Herbede
Baujahr: 1900
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 70,81 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.163 m²
Hausgeld (ca.): 64,- €
Energieausweis: Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger: GAS

Kaufpreis
€ 179.000,-

- > Maisonettewohnung
- > Witten / Herbede
- > 3 Zimmer

- > 70,81 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 5491



Objekteckdaten:

Objektart	Maisonettewohnung
Adresse	58456 Witten / Herbede
Baujahr	1900
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	70,81 m²
Grundstücksfläche (ca.)	1.163 m²
Kaufpreis	179.000,- €
Hausgeld (ca.)	64,- €
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	133,42 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2034-01-07
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1900
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
WC	1
Befuerung	Gas
Kabel / Sat-TV	ja
Provision für Käufer	3,57% inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Wohnen in einer kleinen, überschaubaren Eigentümergemeinschaft - und mit einem eigenen, separaten Eingang: Diese Maisonette-Wohnung erstreckt sich über Erdgeschoss und Dachgeschoss und bietet auf rund 71 m² eine Aufteilung, die für ein bis zwei Personen wie gemacht ist. Die Eigentümergemeinschaft besteht aus drei Eigentümern.

Im Erdgeschoss führt der Flur in die Küche und in den großzügigen Wohnraum, an den unmittelbar ein Gäste-WC angrenzt. Mit rund 3,15 m Raumhöhe wirkt das gesamte Erdgeschoss ausgesprochen luftig - eine Großzügigkeit, die man in Wohnungen dieser Größe selten findet. Eine Treppe höher, im Dachgeschoss, liegen das Schlafzimmer, ein kleines Arbeits- oder Gästezimmer sowie das innenliegende Badezimmer mit Badewanne.

Ein besonderes Extra ist der eigene Garten. Er grenzt nicht direkt an die

Wohnung an, sondern liegt nur wenige Schritte entfernt am Haus - und belohnt mit dem Blick auf die Ruhr. Ein Platz für den Morgenkaffee, für lange Sommerabende und dafür, dem Wasser einfach beim Vorbeiziehen zuzusehen. Bis zum Kemnader See sind es von hier fünf Gehminuten.

Zur Wohnung gehören außerdem eine Garage als Sondereigentum sowie zwei Stellplätze und der Gartenanteil, jeweils mit Sondernutzungsrecht.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und zeigen Ihnen die Wohnung gern persönlich.

Das monatliche Hausgeld in Höhe von 64,00 Euro teilt sich wie folgt auf: Verwaltungshonorar, Sondervergütung der Verwaltung, Kontoführungsgebühren, Rummiete für die Eigentümerversammlung. Rücklagen sind darin nicht enthalten.

Ausstattung:

- ca. 70,81 m² Wohnfläche
- Maisonette über Erdgeschoss und Dachgeschoss
- eigener, separater Eingang
- Raumhöhe im Erdgeschoss ca. 3,15 m
- großer Wohnraum im Erdgeschoss (ca. 22,5 m²)
- Küche
- Schlafzimmer und zweites Zimmer im Dachgeschoss
- innenliegendes Bad mit Badewanne
- separates Gäste-WC mit Abstellraum
- Fliesen und Laminat
- Fenster mit Doppelverglasung
- Gasheizung, Warmwasserbereitung über die Heizung
- Flachdach, 2004 erneuert
- Kabelanschluss (Vodafone)
- Garage als Sondereigentum
- 2 Stellplätze mit Sondernutzungsrecht
- Gartenanteil mit Sondernutzungsrecht und Blick auf die Ruhr
- Kemnader See in fünf Gehminuten
- kleine Eigentümergemeinschaft

Lagebeschreibung:

Witten-Herbede liegt im Süden der Stadt, dort wo das Ruhrtal besonders grün ist. Ein gewachsener, ruhiger Stadtteil mit viel Grün, in dem Wald- und Uferwege gleich vor der Haustür beginnen. Der Kemnader See ist in fünf Gehminuten erreicht - das Naherholungsgebiet rund um den See gehört zu den beliebtesten im mittleren Ruhrgebiet, zum Radfahren, Spaziergehen, Wassersport oder einfach für einen Kaffee am Wasser.

Für den Alltag ist alles da: Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Apotheken, Kindergärten und Schulen sowie eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Das Wittener Zentrum, Bochum und die Autobahnanschlüsse Richtung Ruhrgebiet sind in wenigen Autominuten erreichbar.

- > Maisonettewohnung
- > Witten / Herbede
- > 3 Zimmer

- > 70,81 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 5491



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

E-Mail: 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: Wir sind weder verpflichtet noch bereit, an dem Streitschlichtungsverfahren teilzunehmen.

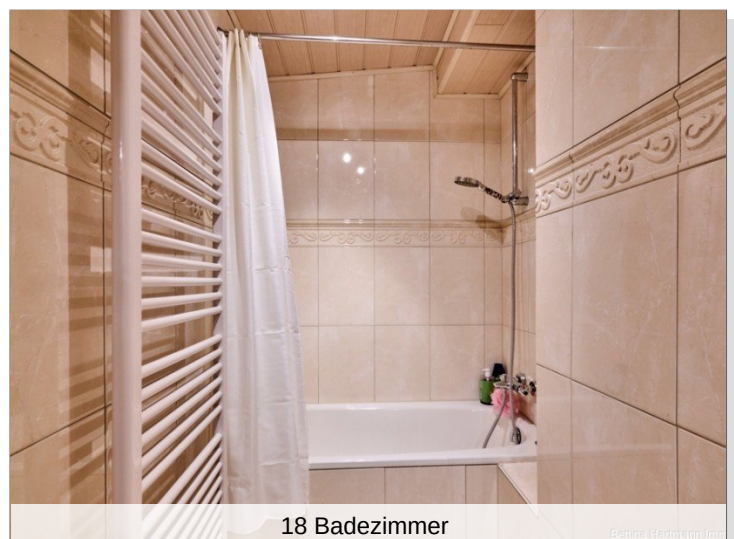
Objektbilder:



04 Küche



16 Arbeitszimmer



18 Badezimmer

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Witten / Herbede
- > 3 Zimmer

- > 70,81 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 5491



20 Garten

Bettina Hartmann Immobilien



21 Garten

Bettina Hartmann Immobilien



26 Gäste WC

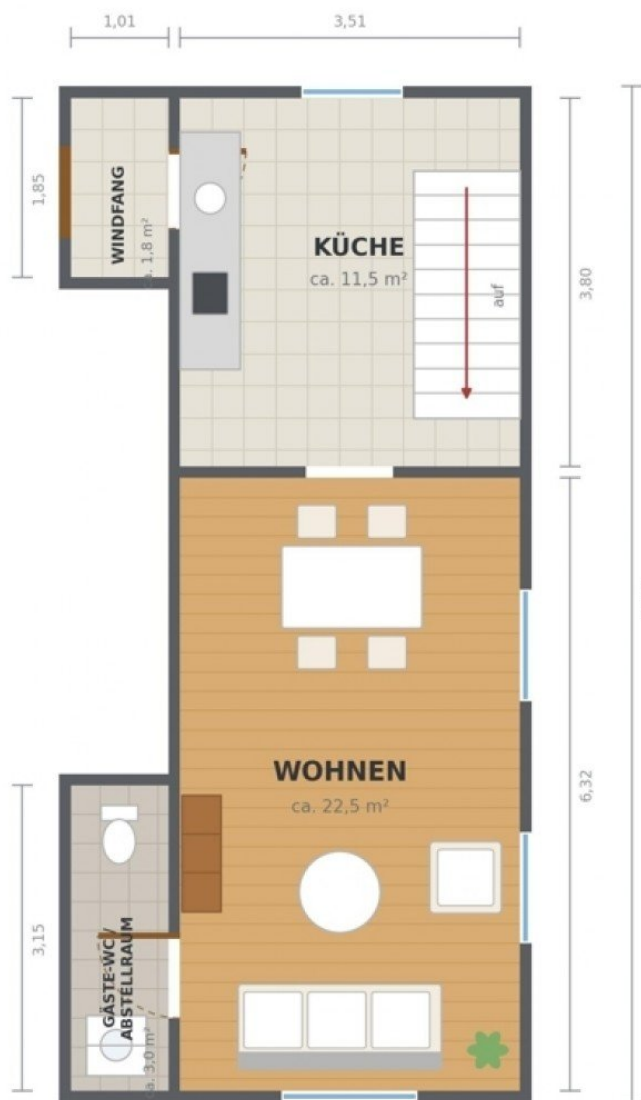
- > Maisonettewohnung
- > Witten / Herbede
- > 3 Zimmer

- > 70,81 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 5491



Eigentumswohnung · Maisonette über zwei Ebenen · ca. 70,81 m² Wohnfläche

ERDGESCHOSS



Grundrisssskizze nach der Wohnflächenberechnung des Architekten vom 20.04.1983 (DIN 283). Maße in Metern.
Raumflächen gerundet; Möblierung ist ein Einrichtungsvorschlag und nicht Vertragsgegenstand. Alle Angaben ohne Gewähr.

Bettina Hartmann Immobilien

Grundriss Erdgeschoss

Bettina Hartmann Immobilien

- > Maisonettewohnung
- > Witten / Herbede
- > 3 Zimmer

- > 70,81 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 5491



Eigentumswohnung · Maisonette über zwei Ebenen · ca. 70,81 m² Wohnfläche

DACHGESCHOSS



Grundrisssskizze nach der Wohnflächenberechnung des Architekten vom 20.04.1983 (DIN 283). Maße in Metern.
Raumflächen gerundet; Möblierung ist ein Einrichtungsvorschlag und nicht Vertragsgegenstand. Alle Angaben ohne Gewähr.

Bettina Hartmann Immobilien

Grundriss Dachgeschoss

Bettina Hartmann Immobilien

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > 70,81 m² Wohnfläche
- > Witten / Herbede
- > Objektnummer: 5491
- > 3 Zimmer



Ansprechpartner:

Frau Bettina Hartmann

Telefon: 004923029333366

E-Mail:

anfragen@bettina-hartmann.immobilien

Firmendaten:

Bettina Hartmann Immobilien

- gepr. Immobilienmaklerin (IHK) -
Pferdebachstr. 262
58454 Witten

Telefon: 02302 / 9333366

Telefax: 02302 / 9333369

E-Mail: info@bettina-hartmann-immobilien.de

Web: www.bettina-hartmann-immobilien.de

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

Ihre Notizen: