

Vielseitiges Zweifamilienhaus mit großem Garten, zwei Eingängen in ruhiger Lage von Witten Bommern



ECKDATEN

Objektart: Zweifamilienhaus
Adresse: 58452 Witten / Bommern
Baujahr: 1952
Zimmerzahl: 7
Wohnfläche (ca.): 184,43 m²
Grundstücksfläche (ca.): 886 m²
Balkon: ja
Terrasse: ja
Energieausweis: Verbrauchsausweis

Kaufpreis
€ 489.000,-

- > Zweifamilienhaus
- > Witten / Bommern
- > 7 Zimmer

- > 184,43 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 5486



Objekteckdaten:

Objektart	Zweifamilienhaus
Adresse	58452 Witten / Bommern
Baujahr	1952
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	184,43 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	886 m ²
Kaufpreis	489.000,- €
Balkon	ja
Terrasse	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	123,30 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2035-12-29
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1952
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
WC	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Provision für Käufer	3,57% inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Witten-Bommern vereint großzügiges Wohnen, attraktive Außenflächen und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Durch die Kombination aus Altbau (1952) und Anbau (1982) entstanden zwei nahezu gleichwertige, nebeneinanderliegende Hauseingänge mit separaten Wohneinheiten - ideal für Eigennutzer mit zusätzlicher Vermietung oder Mehrgenerationenwohnen.

Das großzügige Grundstück mit ca. 886 m² bietet viel Platz für Erholung, Spiel und Gartenliebhaber.

Wohneinheit links - Eigengenutzte Hauptwohnung (ca. 96,30 m²): Die vom Eigentümer bewohnte Einheit erstreckt sich über zwei Etagen und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung.

Erdgeschoss (ca. 51,68 m²)

- oFreundliche Diele
- oGäste-WC
- oKüche
- oGroßzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und in den Garten

Der Wohnbereich öffnet sich zu einer großen Terrasse und einem liebevoll gestalteten Garten mit leichter Hanglage. Besonders hervorzuheben sind:

- oEin Teich
- oZwei Gartenhäuser (gemauert und aus Holz)
- oEin stabiles Spielgerüst für Kinder

Diese Außenanlage bietet ideale Voraussetzungen für Familien und Naturliebhaber.

Dachgeschoss (ca. 44,62 m²)

- oSchlafzimmer
- oKinderzimmer
- oTageslichtbad
- oZugang zu einem großzügigen Balkon

Zusätzlich besteht hier die Möglichkeit, das Dachgeschoss um ca. 20 m² über der Garage zu erweitern. Eine frühere Baugenehmigung sowie Baupläne liegen bereits vor.

Wohneinheit rechts - Vermietete Wohnung (EG ca. 52,44 m²):

Die zweite Einheit verfügt über einen eigenen Eingang und ist derzeit vermietet.

Erdgeschoss (ca. 52,44 m²)

- oSchlafzimmer
- oWohnzimmer
- oKüche
- oInnenliegendes Bad mit Dusche (erneuert)
- oEigene Terrasse

Die aktuelle Kaltmiete beträgt 360 EUR monatlich.

Dachgeschoss der zweiten Einheit (ca. 35,69 m²):

Über das gemeinsame Treppenhaus erreichbar (aktuell nicht direkt mit der Wohnung verbunden):

- oGroßes Zimmer (z. B. Wohn-, Arbeits- oder Kinderzimmer)
- oWeiteres Zimmer
- oBad (vorbereitet), WC vorhanden

Dieser Wohnbereich bietet maximale Flexibilität:

Er kann entweder als separat genutzt oder mit der Hauptwohnung verbunden werden und eignet sich ideal für ältere Kinder, Gäste,

- > Zweifamilienhaus
- > Witten / Bommern
- > 7 Zimmer

- > 184,43 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 5486



Homeoffice oder als kombinierter Wohn- und Arbeitsbereich.

Kellergeschoss:

- Über das zentrale Treppenhaus erreichbar:
- oZusätzliche Abstell- und Nutzflächen
- oTechnikraum

Dieses vielseitige Zweifamilienhaus bietet:

- oAttraktive Eigennutzung mit Mieteinnahmen
- oGroßzügiges Grundstück
- oAusbau- und Erweiterungspotenzial
- oFamilienfreundliche Außenanlage
- oZwei Garagen und gute Stellplatzsituation

Eine ideale Immobilie für Eigennutzer, Mehrgenerationenhaushalte oder Kapitalanleger mit langfristiger Perspektive.

Ausstattung:

Ausstattung & Technik

- oGas-Zentralheizung (Baujahr 1995)
- oTeilweise dreifach verglaste Fenster
- oZwei Garagen
- oZusätzlicher Stellplatz sowie weitere Parkmöglichkeiten vor den Garagen
- oZwei separate Hauseingänge
- oTeilweise modernisierte Bäder

Lagebeschreibung:

Das Zweifamilienhaus befindet sich in Witten im beliebten Stadtteil Bommern, einer gewachsenen und gepflegten Wohnlage mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhausbebauung.

Die Umgebung ist geprägt von ruhigen Anliegerstraßen, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaftsatmosphäre - ideal für Familien, Mehrgenerationenkonzepte oder Wohnen und Vermieten unter einem Dach.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Dienstleister sind in Bommern und den umliegenden Bereichen gut erreichbar.

Kindergärten und Schulen befinden sich ebenfalls in komfortabler Distanz, was den Standort besonders alltagstauglich macht.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben; zudem sind die Wittener Innenstadt sowie angrenzende Städte des Ruhrgebiets und des Ennepe-Ruhr-Kreises über die gut ausgebauten Verkehrswege schnell erreichbar. Naherholungsangebote, Spazier- und Radwege in der grünen Umgebung runden die attraktive Lage ab und bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Die naturnahe Umgebung kombiniert mit guter Anbindung macht diesen Standort besonders attraktiv.

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:

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Witten / Bommern
- > 7 Zimmer

- > 184,43 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 5486



Küche

Bettina Hartmann Immobilien



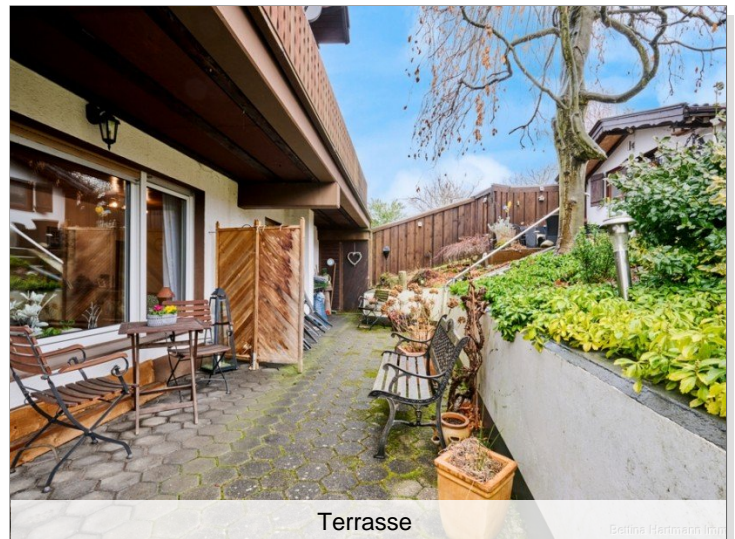
Wohnbereich

Bettina Hartmann Immobilien



Wohnbereich

Bettina Hartmann Immobilien



Terrasse

Bettina Hartmann Immobilien



Wohnbereich

Bettina Hartmann Immobilien



Balkon

Bettina Hartmann Immobilien

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Witten / Bommern
- > 7 Zimmer

- > 184,43 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 5486



Zimmer 2 DG

Bettina Hartmann Immobilien



Garten

Bettina Hartmann Immobilien



Terrasse

Bettina Hartmann Immobilien



Gartenansicht

Bettina Hartmann Immobilien

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Witten / Bommern
- > 7 Zimmer

- > 184,43 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 5486



Grundriss EG

Bettina Hartmann Immobilien

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Witten / Bommern
- > 7 Zimmer

- > 184,43 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 5486



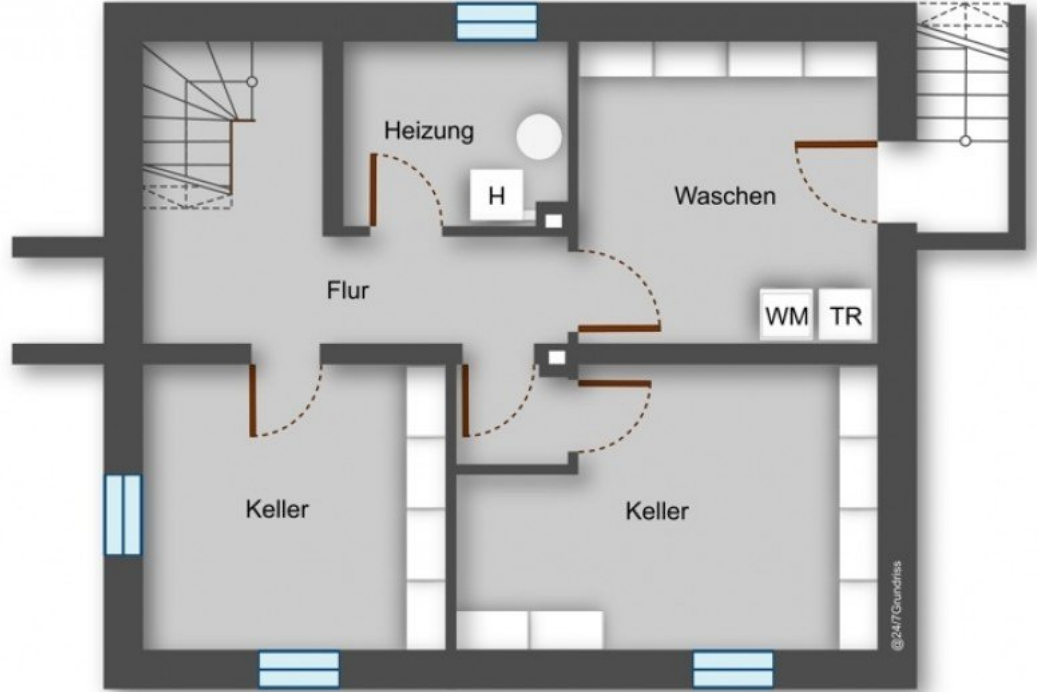
Grundriss DG

Bettina Hartmann Immobilien

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Witten / Bommern
- > 7 Zimmer

- > 184,43 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 5486



Grundriss KG

Bettina Hartmann Immobilien

