EXPOSÉ

Bettina Hartmann Immobilien

Wohnen und arbeiten mit Wohlfühlfaktor - 3-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen in Witten-Rüdinghausen



ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung
Adresse: 58454 Witten / Rüdinghausen
Baujahr: 1974
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 91 m²
Hausgeld (ca.): 439,17 €
Balkon: ja
Energieausweis: Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger: GAS

Kaufpreis € 225.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Bettina Hartmann Immobilien
Holzkampstr. 57 ° 58453 Witten ° Tel.: 02302 / 9333366
Fax: 02302 / 9333369 ° info@bettina-hartmann-immobilien.de ° www.bettina-hartmann-immobilien.de

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Witten / Rüdinghausen
> 3 Zimmer
> 91 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 5494



Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	58454 Witten / Rüdinghausen
Baujahr	1974
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	91 m²
Kaufpreis	225.000,- €
Hausgeld (ca.)	439,17 €
Balkon	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	127,02 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2028-06-27
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1974
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57% inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese gepflegte Erdgeschosswohnung in einem kleinen, überschaubaren Haus mit nur sieben Einheiten überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, der Wohnen, Arbeiten und Rückzug klar voneinander trennt.

Gleich beim Betreten liegt auf der rechten Seite die Küche. Vom Flur aus erreichen Sie dahinter das Gäste-WC - praktisch für Besucher und angenehm im Alltag.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich. Hier ist viel Platz für gemütliche Abende, gemeinsame Mahlzeiten und Besuch. Von hier aus betreten Sie den schönen Balkon nach hinten - der ideale Ort, um den Feierabend in ruhiger Atmosphäre zu genießen.

Ein separater Flur trennt den privaten Bereich vom Wohnbereich ab. Hier liegt zunächst ein helles Zimmer mit eigenem Balkon zur Straße, das sich perfekt als Arbeitszimmer oder Homeoffice eignet - endlich ein fester Arbeitsplatz mit Tür, den man am Abend einfach schließen kann. Daneben befinden sich das innenliegende Badezimmer mit Wanne und Dusche sowie das ruhige Schlafzimmer nach hinten.

Auch an Stauraum ist gedacht: In der Abstellkammer ist Platz für die Waschmaschine, und ein eigener Kellerraum bietet zusätzliche Ablagefläche.

Die Fenster wurden erst kürzlich erneuert und sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Eine Funksprechanlage, eigene fernablesbare Verbrauchszähler für Heizung und Wasser sowie ein bereits beauftragter Glasfaseranschluss runden die Ausstattung ab.

Auch das Haus wurde in den vergangenen Jahren gepflegt und modernisiert: Das Dach wurde erneuert und gedämmt, die Fassade ist gedämmt, und in diesem Jahr wurden Fenster und Balkone grundsaniert. Der abschließende Anstrich der vorderen Balkone ist bereits beauftragt - die Kosten dafür übernimmt die Eigentümerin. Ein Reparaturstau besteht nicht, eine Sonderumlage ist nicht geplant. Im Keller stehen zudem zwei Gemeinschafts-Wäschetrockner zur Verfügung.

Die Wohnung ist frei und kann sofort bezogen werden.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Paare, Singles und alle, die zu Hause arbeiten und dafür einen eigenen Raum suchen - in einem ruhigen Haus und in einem der beliebtesten Stadtteile Wittens.

Das monatliche Hausgeld beträgt 439,17 Euro. Es setzt sich zusammen aus einer Nebenkostenvorauszahlung in Höhe von 270,00 Euro (Heizung, Wasser und weitere Betriebskosten) und Rücklagen in Höhe von 169,17 Euro.

Ausstattung:

- ca. 91 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer: Wohn-/Essbereich, Schlafzimmer, Arbeitszimmer/Homeoffice
- zwei Balkone
- Badezimmer mit Wanne und Dusche
- separates Gäste-WC
- Abstellkammer mit Waschmaschinenanschluss
- eigener Kellerraum
- neue Fenster mit elektrischen Rollläden
- Funksprechanlage
- fernablesbare Verbrauchszähler für Heizung und Wasser
- Glasfaseranschluss beauftragt
- Dach erneuert und gedämmt, Fassade gedämmt
- Fenster und Balkone 2026 grundsaniert
- kein Reparaturstau, keine Sonderumlage geplant
- Gemeinschafts-Wäschetrockner im Keller

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Bettina Hartmann Immobilien
Holzkampstr. 57 ° 58453 Witten
Tel.: 02302 / 9333366 ° Fax: 02302 / 9333369
info@bettina-hartmann-immobilien.de ° www.bettina-hartmann-immobilien.de

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Witten / Rüdinghausen
> 3 Zimmer
> 91 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 5494



- kleines, überschaubares Haus mit sieben Einheiten
- frei und sofort beziehbar

Lagebeschreibung:

Rüdinghausen gehört zu den beliebtesten Wohnlagen Wittens - und das hat gute Gründe. Hier wohnen Sie in einer ruhigen Seitenstraße mit gewachsener, freundlicher Nachbarschaft, in der man sich noch grüßt und kennt. Gepflegte Häuser, viel Grün und gewachsene Gärten prägen das Bild und sorgen für ein Gefühl von Ankommen und Zuhausesein.

Vom Balkon aus schweift der Blick über Bäume und Gärten bis zu den Hügeln am Horizont - ein Ausblick, der besonders in den Abendstunden und im Herbst seinen ganz eigenen Zauber entfaltet. Wer gern draußen ist, findet in der Umgebung zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und kleine Auszeiten im Grünen.

Gleichzeitig ist im Alltag alles Wichtige schnell erreichbar: Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen liegen in der Nähe, im benachbarten Annen finden Sie ein noch größeres Angebot. Bus und Bahn bringen Sie bequem in die Wittener Innenstadt, und über die nahegelegenen Autobahnen A43 und A44 sind Bochum, Dortmund und das gesamte Ruhrgebiet in wenigen Minuten erreichbar - ideal für alle, die zur Arbeit pendeln oder an Bürotagen schnell unterwegs sein möchten.

Ruhig wohnen, im Grünen durchatmen und trotzdem bestens angebunden sein - genau diese Mischung macht Rüdinghausen so begehrt.

Sonstiges:

Hinweis Verwaltung:
Die Eigentümergemeinschaft wird familiär verwaltet. Die Beauftragung einer externen Hausverwaltung ist ab 2027 vorgesehen.

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.

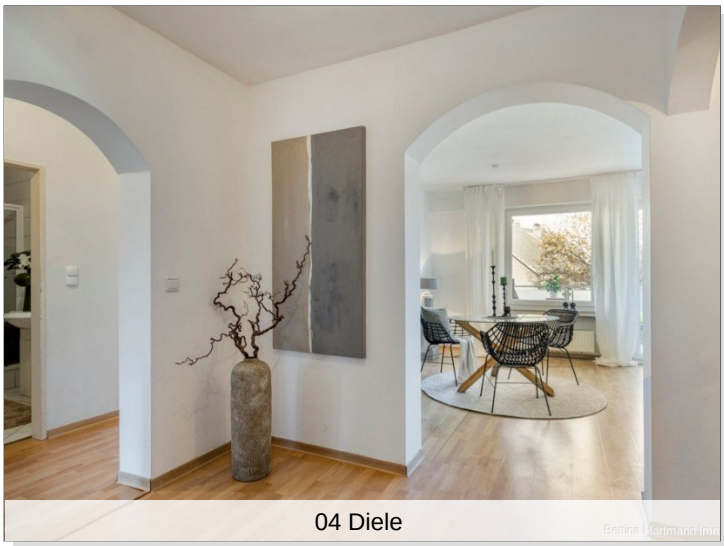
Kosten entstehen Ihnen nur, wenn es durch unsere Nachweis- und/oder Vermittlungsleistung zu einem Kaufvertragsabschluss kommt.
Für die Vermittlung oder den Nachweis eines Objektes berechnen wir bei Kauf dem Käufer die im Exposé ausgewiesene Maklergebühr.
Diese Gebühr ist fällig und zahlbar sofort nach 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 Diele

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Witten / Rüdinghausen
> 3 Zimmer
> 91 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 5494





06 Wohn-Essbereich



10 Küche



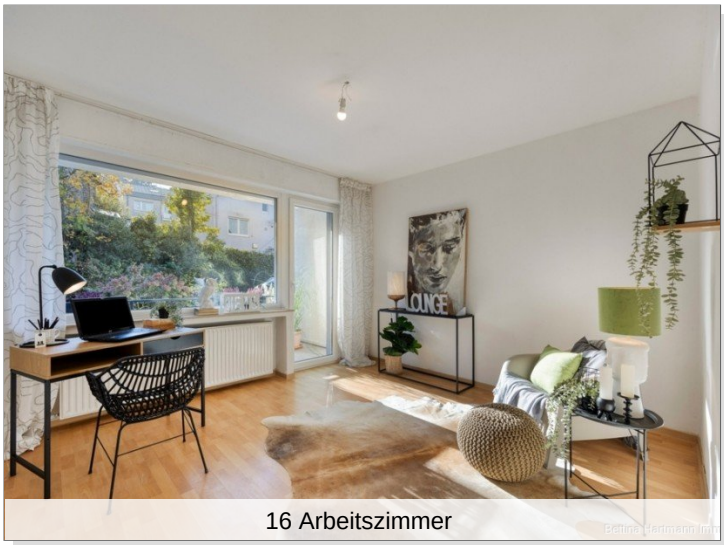
08 Wohnbereich



14 Schlafen



09 Balkon



16 Arbeitszimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Bettina Hartmann Immobilien
Holzkampstr. 57 ° 58453 Witten
Tel.: 02302 / 9333366 ° Fax: 02302 / 9333369
info@bettina-hartmann-immobilien.de ° www.bettina-hartmann-immobilien.de

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Witten / Rüdinghausen
> 3 Zimmer
> 91 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 5494





22 Grundriss

Bettina Hartmann Immobilien

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Bettina Hartmann Immobilien
Holzkampstr. 57 ° 58453 Witten
Tel.: 02302 / 9333366 ° Fax: 02302 / 9333369
info@bettina-hartmann-immobilien.de ° www.bettina-hartmann-immobilien.de

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Witten / Rüdinghausen
> 3 Zimmer
> 91 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 5494



Ansprechpartner:

Firma

Telefon: 004923029333366
E-Mail: info@bettina-hartmann-immobilien.de

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:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026