

## Wohnglück unterm Dach: Kamin, großer Eckbalkon & zusätzlicher Spitzboden im Zweifamilienhaus



### ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung

Adresse: 58455 Witten

Baujahr: 1959

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 100,39 m<sup>2</sup>

Balkon: ja

Garage: ja

Anzahl Stellplätze: 1

Garage: Anzahl 1

**Kaufpreis**  
**€ 225.000,-**

**Bettina Hartmann Immobilien**

Holz kampstr. 57 ° 58453 Witten ° Tel.: 02302 / 9333366

Fax: 02302 / 9333369 ° info@bettina-hartmann-immobilien.de ° www.bettina-hartmann-immobilien.de

> Dachgeschosswohnung

> Witten

> 4 Zimmer

> 100,39 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 5483



## Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	58455 Witten
Baujahr	1959
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	100,39 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	225.000,- €
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	156,32 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2035-04-23
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1959
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Provision für Käufer	3,57% inkl. MwSt.

## Objektbeschreibung:

Diese attraktive Eigentumswohnung befindet sich in einem gepflegten Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1959 mit einem Anbau von 1982. Das großzügige Grundstück umfasst insgesamt ca. 524 m<sup>2</sup>.

Die Wohnung erstreckt sich über das Dachgeschoss mit ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einen zusätzlich ausgebauten Spitzboden (Nutzfläche), der vielseitige Möglichkeiten bietet.

Bereits beim Betreten überzeugt die Immobilie durch ihre helle und freundliche Atmosphäre. Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit Kamin - ein idealer Ort für gemütliche Abende und gesellige Stunden. Von hier aus gelangen Sie auf den großzügigen, über Eck verlaufenden Balkon, der viel Platz zum Entspannen bietet.

Die Raumaufteilung im Dachgeschoss umfasst:

- o ein Schlafzimmer
- o ein Kinderzimmer
- o eine Küche
- o ein modernisiertes Badezimmer (2020) mit Dusche
- o einen weitläufigen Wohn- und Essbereich mit Kamin und Balkonzugang

Spitzboden - vielseitige Nutzfläche

Der vom Treppenhaus zugängliche Spitzboden erweitert das Raumangebot erheblich.

Hier befinden sich:

- o ein weiteres Badezimmer mit Dusche
- o ein separates Zimmer (ideal als Arbeitszimmer)
- o zwei hintereinander liegende Räume (eines als Durchgangszimmer), hervorragend geeignet als Spiel-, Hobby- oder Kreativbereich

Ebenso bietet sich die gesamte Ebene hervorragend als Homeoffice-Bereich oder Atelier an.

Zielgruppe:

Diese Wohnung eignet sich ideal für:

- o eine Familie mit einem Kind
- o Paare mit Platzbedarf
- o Berufstätige mit Homeoffice-Wunsch
- o Menschen, die großzügiges Wohnen mit zusätzlicher Nutzfläche schätzen

Zwei Kellerräume sowie eine gemeinsame Waschküche stehen Ihnen ebenfalls zur Verfügung.

Fazit:

Eine charmante, gut geschnittene Dachgeschosswohnung mit besonderem Mehrwert durch den ausgebauten Spitzboden, großzügigem Balkon und Kamin - ideal für alle, die Individualität und Raum zur Entfaltung suchen.

## Ausstattung:

- o Gaszentralheizung aus 2015
- o Badezimmer im Dachgeschoss erneuert ca. 2020
- o Fenster, Dach und Elektrik aus 1982 (Zeitpunkt des Anbaus)
- o Hausflur 2024 frisch gestrichen und tapeziert
- o 2 Keller sowie eine gemeinsame Waschküche
- o Separate Garage in einem nahegelegenen Garagenhof

## Lagebeschreibung:

> Dachgeschosswohnung

> Witten

> 4 Zimmer

> 100,39 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 5483



Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet mit überwiegend Ein- und kleineren Mehrfamilienhäusern. Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Nachbarschaft und einer angenehmen, familiären Wohnatmosphäre ohne Durchgangsverkehr.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben; Bushaltestellen befinden sich in der Umgebung und ermöglichen eine schnelle Verbindung in Richtung Innenstadt und zu umliegenden Stadtteilen. Mit dem PKW erreichen Sie die Autobahn A43 und A448 in kurzer Zeit, wodurch auch die Nachbarstädte zügig erreichbar sind.

Besonders attraktiv ist die Nähe zu Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten. Spazier- und Radwege sowie Naherholungsbereiche sind schnell erreichbar und bieten einen hohen Freizeitwert direkt vor der Haustür.

Die Lage verbindet somit ruhiges, familienfreundliches Wohnen mit einer soliden Infrastruktur und guter Verkehrsanbindung - ideal für alle, die ein entspanntes Wohnumfeld 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: Wir sind weder verpflichtet noch bereit, an dem Streitschlichtungsverfahren teilzunehmen.

## Objektbilder:



Wohnbereich

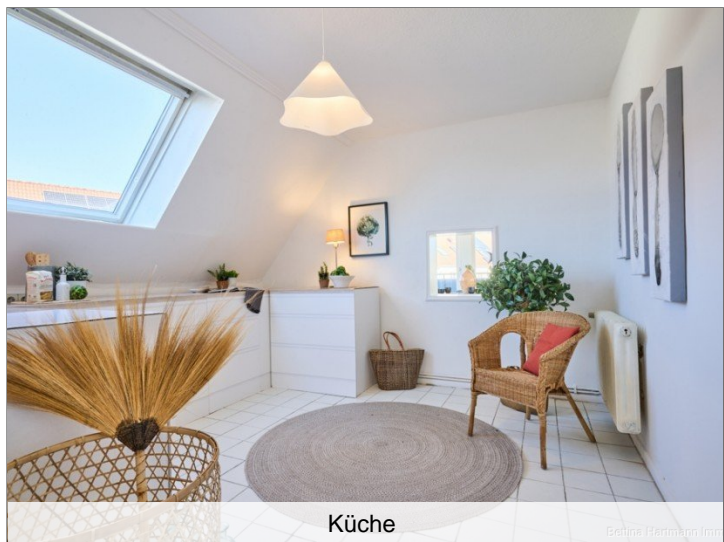


Wohnbereich

# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Witten
- > 4 Zimmer

- > 100,39 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 5483



Küche

Bettina Hartmann Immobilien



Kinderzimmer

Bettina Hartmann Immobilien



Tageslichtbad

Bettina Hartmann Immobilien



Schlafzimmer

Bettina Hartmann Immobilien

# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Witten
- > 4 Zimmer

- > 100,39 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 5483



Grundriss DG

Bettina Hartmann Immobilien

# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Witten
- > 4 Zimmer

- > 100,39 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 5483



Grundriss Spitzboden

Bettina Hartmann Immobilien

