



## Wohn- und Geschäftshaus im beliebten, historischen Ortskern von Wit-Herbede



### Witten, Mehrfamilienhaus

Käuferprovision	3,57 % (inkl. MwSt.)	Grundstücksfläche	781 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	229 m <sup>2</sup>	Anzahl Zimmer	8

Besonderheiten Garten, Stellplatz...

Kaufpreis **309.000 €**



Alle Angaben haben wir vom Auftraggeber erhalten. Für deren Richtigkeit können wir keine Gewähr übernehmen. Einen Zwischenverkauf behält sich der Auftraggeber/Verkäufer ausdrücklich vor.



Jörg Tönnies  
Tel. 02302 174-4802

## Objektbeschreibung

Diese Immobilie verfügt über eine ca. 229 m<sup>2</sup> große Eigentümerwohnung im Ober- und Dachgeschoss und eine ca. 128 m<sup>2</sup> große Praxis im Erdgeschoss.

Die umfangreich modernisierungsbedürftige Eigentümerwohnung steht Ihnen bezugsfrei zur Verfügung.

Das vermietete Erdgeschoss wird seit 2011 als physiotherapeutische Praxis genutzt.

Ein genaues Baujahr der Immobilie ist nicht bekannt, erste Aufzeichnungen aus der Bauakte stammen aus 1929. Das Gebäude wurde in 1988 um einen Anbau im Erdgeschoss und zwei Garagen erweitert.

## Ausstattung

- Praxis im Erdgeschoss mit zusätzlichem separaten Eingang vom Anbau aus - 2 Garagen
- gepflasterter Hof mit Parkmöglichkeiten und Gartengrundstück
- Gaszentralheizung aus 2014 - Warmwasserversorgung über Durchlauferhitzer
- Haupthaus unterkellert mit Hofausgang und Partyraum
- Eigentümerwohnung mit Balkon
- Tagslichtbad im Obergeschoss

## Lage

- zentrale Lage im beliebten und historischen Ortskern von Witten-Herbede- fußläufige Entfernung zum Naherholungsgebiet "Kemnader Stausee"
- gute Verkehrsanbindung

## Sonstige Angaben

Eigentümerwohnung modernisierungsbedürftig und bezugsfrei Nutzungsänderung (Legalisierung) vom Dachgeschossausbau der Eigentümerwohnung erforderlich, hierfür sind Umbaumaßnahmen notwendig Erdgeschoss derzeit als Praxis vermietet

## Ihr Ansprechpartner:

Jörg Tönnies

Sparkasse Witten

Tel.: 02302 174-4802

Ruhrstr. 45, 58452 Witten

**Objektdaten****Objektnummer**

SIP-ID	FIO-10514246870
Externe-ID	000071

**Lage**

PLZ	58456
Ort	Witten
Anzahl Etagen	2

**Preise**

Kaufpreis	309.000 €
Käuferprovision	3,57 % (inkl. MwSt.)

**Flächen**

Wohnfläche	229 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	357 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	781 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	8
Balkon-/Terrassenfläche	14 m <sup>2</sup>
Anzahl Stellplätze	2
Vermietbare Fläche	357 m <sup>2</sup>
Anzahl Wohneinheiten	1
Anzahl Gewerbeeinheiten	1

**Ausstattung**

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	ja
Kabel Sat TV	ja
Dachform	Satteldach

**Zustand**

Alter	Altbau
-------	--------

**Energieausweis**

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	187,45 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Primärenergieträger	Gas
Effizienzklasse	F
Baujahr lt. Energieausweis	1929
Gebäudeart	Wohngebäude
Wesentlicher Energieträger	Gas

**Sonstiges**

Verfügbar ab	Wohnung sofort
--------------	----------------

## Weitere Bilder zum Immobilienangebot



Ansicht



Rückansicht mit Garagen



Garten



Balkon



Küche Obergeschoss



Studio Dachgeschoss

## Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

## Impressum

Firmenname:  
Sparkasse Witten S-ImmobilienCenter

Firmenanschrift:  
Ruhrstraße 45, 58452 Witten

Telefon:  
02302/174-4800

Fax  
02302 174-875950

E-Mail  
info@sparkasse-witten.de

Vertretungsberechtigter:  
Rolf, Wagner, Andrea Psarski, Arno Klinger (Stellvertretendes Mitglied des Vorstandes)

Handelsregister:  
Handelsregister Bochum

Handelsregisternummer:  
HRA 4568

Umsatzsteuer-ID:  
DE126872552

Berufsaufsichtsbehörde:  
Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Graurheindorfer Str. 108, 53117 Bonn und  
Marie-Curie-Str. 24 - 28, 60439 Frankfurt am Main  
[www.bafin.de](http://www.bafin.de)

Bei Streitigkeiten mit der Sparkasse besteht die Möglichkeit, sich an die Schlichtungsstelle des Deutschen Sparkassen- und Giroverbandes zu wenden. Das Anliegen ist in Textform an die folgende Adresse zu richten:

Deutscher Sparkassen- und Giroverband e.V.  
Schlichtungsstelle  
Charlottenstraße 47  
10117 Berlin  
[www.dsgv.de/schlichtungsstelle](http://www.dsgv.de/schlichtungsstelle)

Näheres regelt die Verfahrensordnung der DSGVO-Schlichtungsstelle, die auf Wunsch zur Verfügung gestellt wird.

Die Sparkasse Witten nimmt am Streitbeilegungsverfahren vor dieser anerkannten Verbraucherschlichtungsstelle teil.

Die Angaben zu diesem Immobilienangebot stammen von dem oben genannten Anbieter. Der Betreiber der Webseite hat diese Angaben nicht geprüft und macht sie sich nicht zu Eigen. Deshalb übernimmt er auch keine Haftung für ihre Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Bei Fragen zu dem Objekt setzen Sie sich bitte unmittelbar mit dem Anbieter in Verbindung. Bitte beachten Sie unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.