



## Freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Witten-Annen/Ardey



### Witten, Fertighaus

Käuferprovision	3,57 % (inkl. MwSt.)	Balkon/Terrasse/Loggia	nein/ja/nein
Grundstücksfläche	575 m <sup>2</sup>	Baujahr	1981
Wohnfläche	150 m <sup>2</sup>	Anzahl Zimmer	5,5

Besonderheiten Garten, Terrasse, Stellplatz, Gäste-WC, Tageslichtbad, Dusche, Kamin...

Kaufpreis **445.000 €**



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

Dieses freistehende Einfamilienhaus wurde in den Jahren 1981 und 1982 am Ende einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße errichtet. Der massiv gebaute Souterrain- / Kellerbereich bietet einen eigenen Eingang in die ca. 34 m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung. Darüber wurde ein 1,5 geschossiges, verklinkertes Wohnhaus (Weber-Fertighaus) errichtet. Im Erdgeschoss des Hauses finden Sie auf ca. 100 m<sup>2</sup> verteilt u.a. eine einladende Eingangsdiele mit Zugang in den geräumigen Wohnbereich und zwei Schlafräume mit Tageslichtbad. Das Dachgeschoss verfügt neben einem ca. 16 m<sup>2</sup> großen Zimmer über zwei weitere Räume (ca. 34 m<sup>2</sup> und ca. 22 m<sup>2</sup> Grundfläche) als Ausbaureserve. Die Garage mit Überlänge verfügt über einen direkten Zugang aus dem Keller und einen Wassertank für die Gartenbewässerung.

## Ausstattung

- Weber Fertighaus mit Klinkerfassade- Dach mit Wärmedämmung in 2010 erneuert
- Heizungsanlage in 2018 erneuert
- Tageslichtbad im Erdgeschoss in 2011 modernisiert
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Kamin im Wohnbereich
- Einliegerwohnung mit separatem Zugang und Duschbad im Souterrain
- massiver Keller mit Zugang zum Grundstück und zur Garage
- Kellerbar mit separater Dusche und WC
- Garage mit Überlänge und elektrischem Sektionaltor
- Wassertank mit Pumpe zur Gartenbewässerung
- große Terrasse mit Markise
- gärtnerisch angelegtes Grundstück mit Gartenhütte

## Lage

- am Ende einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße- fußläufige Busanbindung
- gute Autobahnanbindung
- Schulen- und Kindergärten im Umfeld

## Sonstige Angaben

bezugsfrei

### Ihr Ansprechpartner:

Jörg Tönnies  
Sparkasse Witten  
Tel.: 02302 174-4802  
Ruhrstr. 45, 58452 Witten

## Objektdaten

### Objektnummer

SIP-ID	FIO-10514395880
Externe-ID	000098

### Lage

PLZ	58453
Ort	Witten
Anzahl Etagen	1

### Preise

Kaufpreis	445.000 €
Käuferprovision	3,57 % (inkl. MwSt.)

### Flächen

Wohnfläche	150 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	56 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	575 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5,5
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl separate WC	1
Anzahl Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	2
Einliegerwohnung	ja

### Ausstattung

Bad	Dusche, Fenster
Boden	Fliesen, Parkett, Laminat, Linoleum
Kamin	ja
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	ja
Kabel Sat TV	ja
Unterkellert	Teilunterkellert
Dachform	Satteldach
Bauweise	Fertigteile
Gäste WC	ja

### Zustand

Baujahr	1981
Letzte Modernisierung	2018

### Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Energieverbrauchskennwert	91,00 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Mit Warmwasser	ja
Primärenergieträger	Gas
Effizienzklasse	C
Baujahr lt. Energieausweis	1981
Gebäudeart	Wohngebäude
Wesentlicher Energieträger	Gas

### Sonstiges

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



**Weitere Bilder zum Immobilienangebot**



Vorderansicht



Ansicht / Eingang Einliegerwohnung



Rückansicht



Terrasse / terrasierte Pflanzbeete



Garten



Wohnzimmer



Badezimmer EG



Zimmer Dachgeschoss



Ausbaureserve DG

## Grundrisse



Souterrain / Keller



Erdgeschoss



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.