



## Freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Witten-Rüdinghausen



### Witten, Zweifamilienhaus

Käuferprovision	3,57 % (inkl. MwSt.)	Balkon/Terrasse/Loggia	ja/ja/nein
Grundstücksfläche	734 m <sup>2</sup>	Baujahr	1978
Wohnfläche	165,52 m <sup>2</sup>	Anzahl Zimmer	7

Besonderheiten Garten, Balkon, Terrasse, Stellplatz, Gäste-WC, Tageslichtbad, Badewanne, Dusche...

Kaufpreis **429.000 €**



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



Marius Nieland  
Tel. 02302 174-4804

## Objektbeschreibung

Freuen Sie sich auf großzügiges Wohnen in naturnaher Lage! In einer sehr ruhigen, kleinen Seitenstraße wurde dieses freistehende Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung 1978 in massivbauweise errichtet. Das 6,5-Raum-Konzept wurde vorausschauend konzeptioniert und bietet Ihnen mit einem rund 36 m<sup>2</sup> großem Wohn-/Essbereich, 5 geräumigen Schlaf- bzw. Arbeitszimmern und hellen Tageslichtbädern auch heute noch eine moderne Raumaufteilung für Ihre Familie.

Die Einliegerwohnung im Souterrain ist ca. 33 m<sup>2</sup> groß und verfügt über ein Duschbad.

Nutzen Sie die erforderliche Renovierung der Immobilie zur Verwirklichung Ihrer ganz persönlichen Wohnträume!

Ein so vielversprechendes und flexibel nutzbares Objekt in einer so ruhigen und begehrten Lage und in unmittelbarer Nähe zum "Herrenholz" ist eine absolute Seltenheit – hier sollten Sie nicht zu lange zögern und schnellstmöglich einen Termin vereinbaren, um sich vom hier wartenden Potenzial selbst zu überzeugen.

## Ausstattung

- Hauptwohnung: ca. 132,09 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. ca. 30 m<sup>2</sup> wohnlich ausgebaute Nutzfläche im Dachgeschoss (Kinderzimmer I und Büro)- Einliegerwohnung: ca. 33,43 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Gaszentralheizung Fa. Vaillant
- doppeltverglaste Holzfenster aus dem Baujahr
- Türen und Zargen aus Holz
- Oberböden: Fliesen, Parkett, Naturstein und PVC
- Teilkeller
- Einliegerwohnung
- Garage mit Stellplatz davor, ein weiterer Stellplatz
- Keller mit Ausgang in den Garten
- Sauna
- jeweils ein Tageslichtbad im Erd- und Dachgeschoss
- Gäste-WC
- Balkon

## Lage

Der Stadtteil Rüdinghausen liegt östlich des Wittener Stadtkerns und wird städtebaulich in erster Linie durch Wohnbauten geprägt. Sowohl Ein- als auch Mehrfamilienhäuser sowie diverse Grünflächen sorgen für ein abwechslungsreiches Umfeld. Das Naherholungsgebiet "Herrenholz" im nahen Umfeld offeriert hier schöne Spazier- und Joggingwege. Der Radweg "Rheinischer Esel" bietet weitere Freizeitmöglichkeiten in naher Umgebung der Immobilie. Der tägliche Bedarf lässt sich problemlos in der Nähe oder im angrenzenden Stadtteil "Annen" decken. Für den Nachwuchs stehen sowohl Kindergärten als auch eine Grundschule zur Verfügung. Der Stadtteil ist sowohl im Individualverkehr als auch über den ÖPNV optimal angebunden. Rüdinghausen hat einen direkten Anschluss an die BAB 448.

## Sonstige Angaben

Bezug nach Absprache möglich.

### Ihr Ansprechpartner:

Marius Nieland  
Sparkasse Witten  
Tel.: 02302 174-4804  
Ruhrstr. 45, 58452 Witten

## Objektdaten

### Objektnummer

SIP-ID	FIO-10514566680
Externe-ID	000126

### Lage

PLZ	58454
Ort	Witten
Anzahl Etagen	1

### Preise

Kaufpreis	429.000 €
Käuferprovision	3,57 % (inkl. MwSt.)

### Flächen

Wohnfläche	165,52 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	30 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	734 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Badezimmer	3
Anzahl separate WC	1
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	3
Einliegerwohnung	ja

### Ausstattung

Kategorie	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Boden	Fliesen, Stein, Parkett, Linoleum
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	ja
Sauna	ja
Unterkellert	ja
Abstellraum	ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Gäste WC	ja

### Zustand

Baujahr	1978
Zustand	Teil/Vollrenovierungsbedürftig

### Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	147,74 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Primärenergieträger	Gas
Effizienzklasse	E
Baujahr lt. Energieausweis	1978
Ausstellungsdatum	10.12.2019
Gebäudeart	Wohngebäude
Wesentlicher Energieträger	Gas

### Weitere Bilder zum Immobilienangebot



Ansicht



Ansicht



Rückansicht



Wohn-/Esszimmer



Diele



Küche



Badezimmer



Kinderzimmer I





Wohn-/Esszimmer Einliegerwohnung



Überzeugen Sie sich selbst!

## Grundrisse



Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



## Impressum

Firmenname:  
Sparkasse Witten Anstalt des öffentlichen Rechts  
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

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

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.