

Exposé 000456

SCHICKES REIHENENDHAUS, mit Garten, Terrasse und Carport | WIT-HEVEN



Eckdaten: ca. 173 m² Grundstück, ca. 133 m² Gesamtwohnfläche, 6,5 Zimmer, gepflegt, Satteldach, Verbr.-Ausw.: 116,30 kWh/(m²·a) inkl. Warmwasser, EEK: D, Baujahr lt. Energieausw. 1995, Zentralheizung, Primärenergieträger: Gas, Fenstertyp: Kunststoff/Isolierglas, eigener Garten, letzte Modernisierung 2017, Massivbau, verfügbar: Juni 2024

Ausstattung: Badewanne, Dusche, Gäste-WC, Kabel-/Sat-TV, Tageslichtbad, Terrasse, 1 Carport, 1 Stellplatz

Kaufpreis: **379.000 EUR**
zzgl.: Käufercourtage in Höhe von 3,57 % inkl. ges. MwSt.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns vom Verkäufer mitgeteilten Objektdaten übernehmen wir keine Haftung!

Immobiliencenter
Ruhrstr. 45
58452 Witten
www.sparkasse-witten.de

Jörg Tönnies
Telefon: 02302 174-4802
Joerg.Toennies@sparkasse-witten.de

Objektbeschreibung:

Die durch das ImmobilienCenter der Sparkasse Witten exklusiv angebotene Immobilie empfiehlt sich mit einem durchaus gepflegten und modernen Auftreten: Auf insgesamt drei Etagen stehen derzeit sechs Zimmer zur Verfügung. Das Ensemble formiert ein traditionelles Reihenhäuserhaus. Der Baukörper ist vorteilhaft strukturiert, massiv errichtet. Ein überdachter Hauseingang oder der Weg durch das Carport ist der Auftakt in das Domizil.

Der elegante, zeitgemäße Eingangsbereich im Erdgeschoss führt direkt in ein beeindruckendes, offenes Living & More, mit direktem Zugang zu einem kleinen, aber feinen Außenbereich: Eine teilweise überdachte Terrasse, direkt am Haus, und eine sich im hinteren Bereich anschließende, gepflegte Grünfläche laden ein, sich in einer zurückgezogenen Atmosphäre zu entspannen. Eine Küche und ein Gäste-WC komplettieren das Angebot auf dieser Etage.

Über eine Treppe im Eingangsbereich gelangt man in das zweite Obergeschoss, von dort über einen Flur in weitere Räumlichkeiten, die durch das hier vorherrschende Tageslicht eine angenehme Stimmung erzeugen. Layouts und Anordnungen sprechen für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ein ebenfalls tageslichtdurchflutetes Vollbad ergänzt das Raumangebot auf dieser Ebene.

Wer das Dachgeschoss betritt, erlebt einen weiteren, großen hellen Raum: Wenn ein Home Office, ein GYM oder eine weitere Living Area eine Rolle spielen, wäre diese Situation der nahezu perfekte Ort, die persönlichen Ansprüche zu realisieren. Ein weiterer Raum und eine Waschküche stehen zur Verfügung.

Beschreibung der Ausstattung:

BAUJAHR:
ca. 1995

MODERNISIERUNGEN:
+ HEIZUNG WURDE 2017 ERNEUERT

GESCHOSSE:
3

EG:
+ Wohnfläche ca. 48,45 m²
+ Küche
+ Gäste-WC

OG:
+ Wohnfläche ca. 51,09 m²
+ Vollbad

DG:
+ Wohnfläche ca. 33,20 m²
+ Waschraum

SPITZBODEN

Exposé 000456

HEIZUNG:

- + Gaszentralheizung
- + aus 2017
- + Warmwasser über Heizung mit Speicher
- + Heizkörper

DACH:

- + Dämmung, aus dem Baujahr

FASSADE:

- + Dämmung, aus dem Baujahr

FENSTER:

- + aus dem Baujahr
- + ISO-Verglasung, Holz-/Kunststoff-Rahmen
- + Rollläden, teilweise

OBERBÖDEN:

- + Laminat
- + Fliesen
- + Venyl/PVC

TÜREN:

- + Holz-Zargen, Holz-Blätter

CARPORT:

1

STELLPLATZ:

1

AUSSENANLAGEN:

- + Terrasse -- Holzgestaltung, teilweise überdacht
- + Grünfläche
- + Geräteschuppen

Beschreibung der Lage:

Die Immobilie liegt westlich der Wittener Innenstadt, im Bereich "Heven-Ost": Eine gute, regionale und überregionale Verkehrsanbindung ist über die naheliegenden Anschlussstellen der A43, WITTEN-ZENTRUM und WITTEN-HEVEN, gegeben.

In wenigen Gehminuten erreichen Sie Bus- und Bahnhaltestellen, nach nur einem Kilometer die Wittener Innenstadt. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie kinderbetreuende und medizinische Einrichtungen, Bildungsstätten und Dienstleistungen sind im näheren Umfeld vorhanden.

Naturschutzgebiete sind in der Nähe: Der Kemnader Stausee, ein über die Region hinaus bekanntes Naherholungsgebiet, ist mit dem PKW oder Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar.

Sonstige Angaben:

Bezug ab Juni 2024 möglich.



HAUSEINGANG



EG FLUR/EINGANGSBEREICH



EG FLUR/EINGANGSBEREICH



EG GÄSTE-WC



EG KOCHEN 1



EG KOCHEN 2



EG KOCHEN 3



EG KOCHEN 4



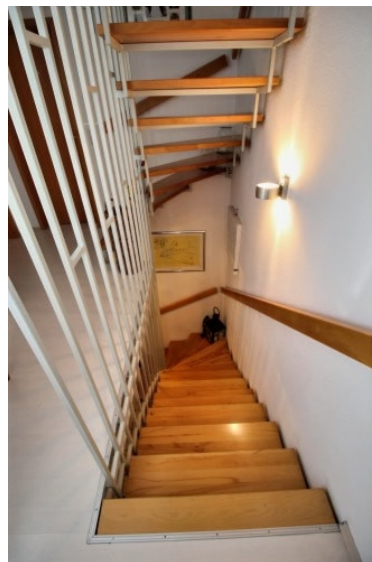
EG LIVING & MORE 1



EG LIVING & MORE 2



AUFSTIEG EG INS 1.OG



ABSTIEG 1.OG ZUM EG



EG LIVING & MORE 3



EG LIVING & MORE 4



1. OG FLUR



1. OG FLUR 2



1. OG RAUM 1 v. 3 1



1. OG RAUM 1 v. 3 2



1. OG RAUM 1 v. 3 3



1. OG RAUM 2 v. 3 1



1. OG RAUM 2 v. 3 2



1. OG RAUM 2 v. 3 2



1. OG RAUM 3 v. 3 1



1. OG RAUM 3 v. 3 2



Exposéplan, nicht maßstäblich

Erdgeschoss

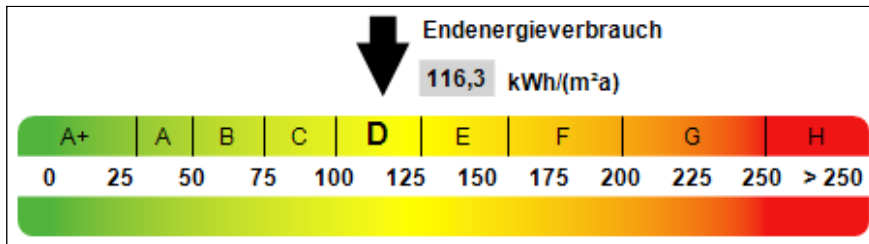


Exposéplan, nicht maßstäblich

Obergeschoss



Dachgeschoss



Primärenergieträger
Gas

Art des Energieausweises
Verbrauchsausweis

Endenergieverbrauch*
116,30 kWh/(m ² ·a)

Energieeffizienzklasse
D

*Warmwasser enthalten

Ihre Notizen:

Allgemeine Geschäftsbedingungen der LBS Immobilien GmbH NordWest

Für den Nachweis oder die Vermittlung zahlt der Empfänger des Angebotes unbeschadet einer Courtage der Gegenseite bei Erwerb eines Objektes durch ihn, seinen Ehepartner bzw. Lebensgefährten oder einen Verwandten eine Provision in Höhe der ortsüblichen Courtage vom Wirtschaftswert des Vertrages unter Einschluss aller damit zusammenhängenden Nebenabreden und Ersatzgeschäfte (gewerbliche Anmietung anstelle Ankauf oder Ankauf statt Anmietung) an die LBS Immobilien GmbH NordWest.

Der Empfänger des Angebotes behandelt alle Angebote und Mitteilungen vertraulich. Gelangt durch eine von ihm zu verantwortende Indiskretion ein Dritter zu einem Vertragsabschluss mit einem von der LBS Immobilien GmbH NordWest nachgewiesenen Anbieter, so ist der Empfänger zur Zahlung einer Entschädigung in Höhe der ortsüblichen Courtage vom Wirtschaftswert des Vertrages verpflichtet.

Hinsichtlich des Objektes ist die LBS Immobilien GmbH NordWest auf die Auskünfte der Verkäufer, Vermieter, Verpächter, Bauherren, Bauträger und Behörden angewiesen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Haftung übernommen werden. Darüber hinaus kann die LBS Immobilien GmbH NordWest für die Objekte keine Gewähr übernehmen und für die Bonität der Vertragspartner nicht haften.

Die LBS Immobilien GmbH NordWest nimmt keine Vermögenswerte entgegen, die der Erfüllung vertraglicher Vereinbarungen zwischen Veräußerer und Interessenten dienen.

Die LBS Immobilien GmbH NordWest führt ein eigenes Beschwerdemanagement. Sie nimmt an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle nicht teil.