

Exposé

Reihenhaus in Hattingen

**Erstbezug nach Kernsanierung - Reihenhaus in
Hattingen-Welper! Keine Käuferprovision!**



Objekt-Nr. OM-417513

Reihenhaus

Verkauf: **479.000 €**

Ansprechpartner:
Anil Erbas

Fritz-Ebert-Ring 78
45527 Hattingen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1935
Grundstücksfläche	419,00 m²
Zimmer	5,00
Wohnfläche	140,00 m²
Nutzfläche	219,00 m²
Energieträger	Gas

Übernahme	sofort
Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in diesem 2025 umfassend und energetisch kernsanierten Reihennittelhaus in ruhiger Lage am Fritz-Ebert-Ring in Hattingen-Welper!

Auf einem großzügigen Grundstück von 419 m² mit weitläufigem Garten bietet das Haus ideale Voraussetzungen für modernes und entspanntes Wohnen.

Die rund 140 m² große Wohnfläche verteilt sich auf zwei Etagen und umfasst insgesamt fünf Zimmer, die durchgängig über eine komfortable Fußbodenheizung beheizt werden. Ergänzend stehen im voll unterkellerten Haus etwa 66 m² Nutzfläche zur Verfügung. Ein perfektes Haus für Familien, Paare oder alle, die zusätzlichen Platz für ein Homeoffice benötigen.

Schon beim Betreten des Hauses werden Sie von der einladenden Diele empfangen, die Sie auf der rechten Seite in eine praktische Garderobennische und zum dahinterliegenden, modernisierten Gäste-WC führt. Weiter entlang der Diele befindet sich ebenfalls auf der rechten Seite ein großzügiger, begehrter Abstellraum.

Geradewegs gelangen Sie zum Herzstück des Hauses: den rund 48 m² großen, offenen Wohn-, Ess- und Kochbereich, der durch die bodentiefen, dreifach verglasten Fenster aus dem Jahr 2024 lichtdurchflutet wird und direkten Zugang zur ca. 15 m² großen, überdachten Terrasse sowie dem sonnigen, südöstlich ausgerichteten Garten gewährt. Die im Jahr 2025 neu errichtete Terrasse ist über eine Treppe direkt mit der angrenzenden Rasenfläche verbunden.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein großzügiges Schlafzimmer sowie zwei weitere Zimmer, die sich perfekt als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignen. Ergänzt wird die Etage durch zwei Tageslichtbäder: Beide sind mit Duschen ausgestattet, während das größere Bad zusätzlich mit einer bodengleichen Dusche sowie einer stilvollen, freistehenden Badewanne als besondere Highlights überzeugt. Alle Sanitäreinrichtungen und Leitungen wurden im Zuge der Modernisierung im Jahr 2025 erneuert und entsprechen somit dem neuesten technischen Standard.

Das etwa 66 m² große Kellergeschoss bietet neben einer Waschküche, einem Technikraum und einem Abstellraum auch einen großzügigen Raum, der sich hervorragend als Partykeller oder Hobbybereich nutzen lässt, perfekt für Feiern oder zusätzlichen Stauraum. Dank einer praktischen Kelleraußentreppe gelangen Sie von hier aus direkt in den Garten.

Der weitläufige Außenbereich bietet viel Potenzial für eine individuelle Gestaltung, sodass Sie ihn nach eigenen Vorstellungen anlegen und verschönern können.

Das Haus wird provisionsfrei für den Käufer angeboten.

Ausstattung

ERSTBEZUG NACH ENERGETISCHER KERNSANIERUNG!

Das im Jahre 1935 erbaute Reihennittelhaus wurde in den Jahren 2024 bis 2025 einer umfassenden Kernsanierung unterzogen und präsentiert sich heute in einem energieeffizienten und bezugsfertigen Zustand.

Im Rahmen der Modernisierungen im Jahr 2025 erfolgte die umfassende Dachsanierung. Das Satteldach wurde gedämmt und neu eingedeckt. Sämtliche Räume des Hauses sind ohne Dachschrägen. Gleichzeitig wurde die gesamte Fassade energetisch saniert: Im Erdgeschoss wurde die Außenwand mit einer 16 cm starken Fassadendämmung versehen. Im Obergeschoss kam eine 14 cm starke Dämmung zum Einsatz, die zusätzlich durch eine 4 cm Holzfaserdämmung ergänzt wurde, bevor die gesamte Fassade neu verputzt und in Weiß gestrichen wurde.

Die gesamte Wohnfläche wird komfortabel über eine Fußbodenheizung beheizt. In beiden Etagen wurde dafür neuer Estrich gegossen und mit Ausgleichsmasse ausgeglichen. Im Obergeschoss erhielt die Holzbalkendecke zusätzlich eine Trittschallentkopplung für besseren Schallschutz sowie einen neuen, gedämmten Fußbodenaufbau mit neuen OSB-Platten und dem besagten Estrich.

Auf dem ausgeglichenen Untergrund wurde ein hochwertiger Parkett verlegt. Zudem wurden alle Wände glatt verputzt und weiß gestrichen. Auch sämtliche Zargen und Türen, einschließlich der Haustür, wurden vollständig erneuert.

Ebenfalls im Jahr 2025 wurden sowohl die komplette Elektrik inklusive FI-Schalter und neuem Sicherungsschrank als auch sämtliche Sanitärleitungen sowie beide Badezimmer und das Gäste-WC vollständig erneuert.

Im Jahr 2024 wurden sämtliche Fenster durch moderne, dreifach verglaste Kunststofffenster ersetzt. Diese sind, bis auf die Bäder und das WC, vollständig mit elektrisch betriebenen Rollläden ausgestattet.

Die Gaszentralheizung aus dem Jahre 2014 und die neu verlegte Fußbodenheizung werden durch neue energieeffiziente Heiz- und Zirkulationspumpe unterstützt. Zusätzlich steht ein Glasfaseranschluss für schnelles Internet zur Verfügung.

Die nach Südosten ausgerichtete und 2025 errichtete, überdachte Terrasse bietet direkten Zugang zur angrenzenden Rasenfläche. Der weitläufige und ca. 255 m² große Garten ist zusätzlich über einen Wirtschaftsweg erreichbar.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

Lage

Das gepflegte Reihenmittelhaus befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend im Hattinger Stadtteil Welper, in einer verkehrsberuhigten Lage auf dem Fritz-Ebert-Ring, umgeben von einer angenehmen Nachbarschaft. Die Lage verbindet naturnahe Erholung und eine hervorragende Infrastruktur.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Discounter, Ärzte, Apotheken, Kindergärten, die Erik-Nölting-Grundschule oder die Gesamtschule Hattingen-Welper befinden sich im direkten Umfeld und sind größtenteils fußläufig oder in wenigen Fahrminuten erreichbar. Auch Restaurants, das Freibad Welper und Sportvereine wie z. B. TuS Blankenstein, DJK Westfalia Welper sind Teil der gut entwickelten Infrastruktur in Welper und in einem Umkreis von einem Kilometer.

Hattingen begeistert mit seiner charmanten Altstadt, die nur etwa 2 Kilometer entfernt liegt. Gepflegte Fachwerkhäuser, kleine Läden, Cafés und Restaurants schaffen eine angenehme Atmosphäre und laden mit dem historischen Flair zu erholsamen und genussvollen Momenten ein.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zu zahlreichen Naherholungsgebieten wie dem Hattinger Wasserfall an der Ruhrwehr, dem Kemnader See und dem Hattinger Hügelland, auch bekannt als die Elfringhauser Schweiz. Diese laden zum Spazieren, Wandern, Joggen oder Radfahren ein und bieten einen hohen Freizeitwert für Jung und Alt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls hervorragend: Die Bushaltestelle „Bogenstraße“ befindet sich mit 350 m Entfernung in direkter Umgebung, der 6 Autominuten entfernte S-Bahnhof Hattingen Mitte bietet regelmäßige Verbindungen in Richtung Essen, Bochum und Wuppertal.

Besonders attraktiv ist die Nähe zur A43, die in nur sechs Minuten erreichbar ist. Von dort aus bestehen direkte Verbindungen zu den Autobahnen A448, A40, A42 und A1 und damit eine schnelle Anbindung an das gesamte Ruhrgebiet und darüber hinaus.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	131,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Essbereich



Essbereich

Exposé - Galerie



Küche



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Flur



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Abstellraum

Exposé - Galerie



Garderobe



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Flur OG



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse



Vorderansicht

Exposé - Galerie



Rückansicht



Luftbild

Exposé - Grundrisse



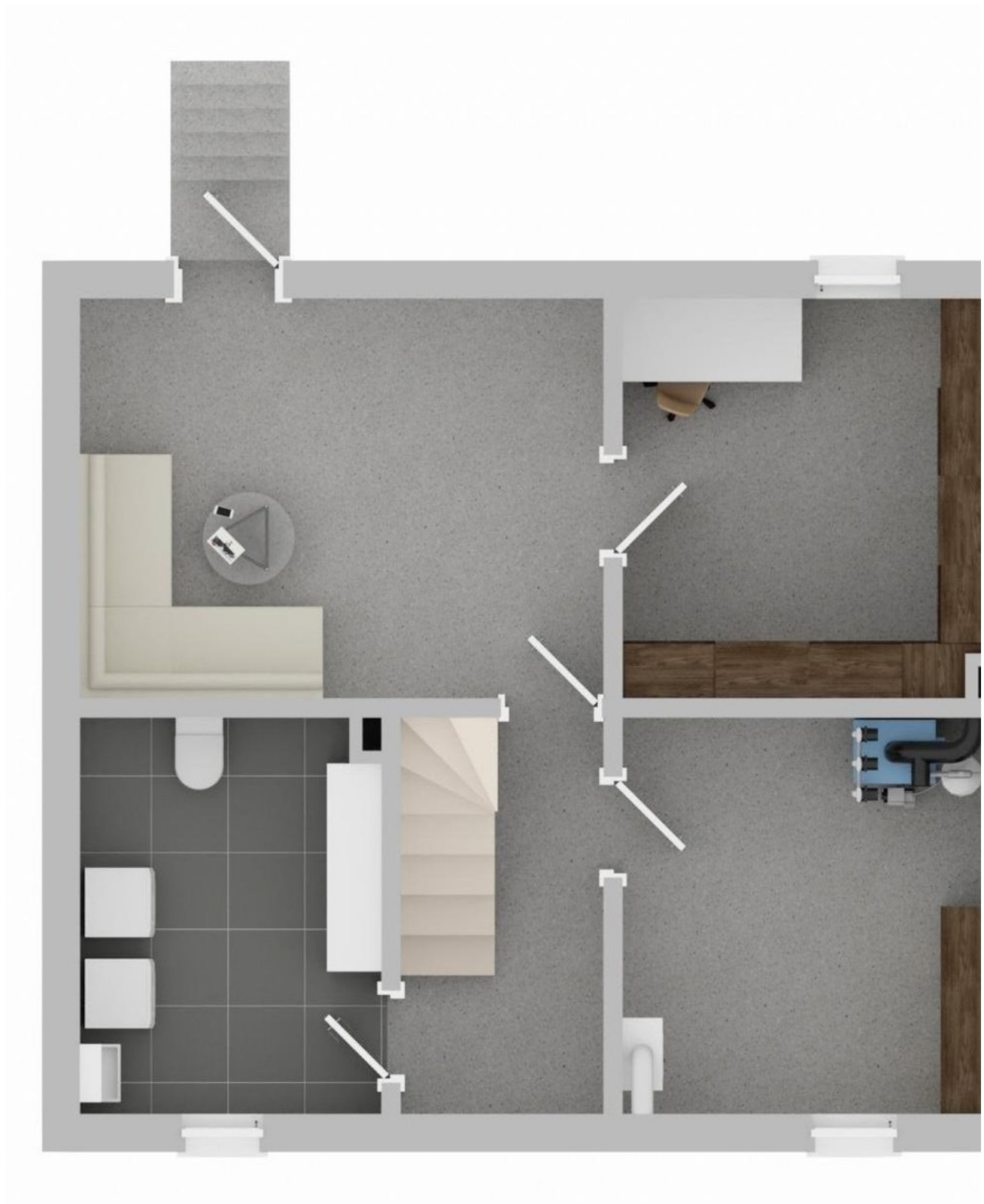
Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss KG