

# Exposé

## Wohnung in Hattingen

**ETW 75qm +überdachter Stellpl. wahlweise mit  
Doppelgarage Hattingen Welper**



Objekt-Nr. OM-418754

### Wohnung

Verkauf: **200.000 €**

Ansprechpartner:  
Andrea Wortmann

Marxstr. 35  
45527 Hattingen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|                       |                      |              |                   |
|-----------------------|----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr               | 1967                 | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Etagen                | 7                    | Zustand      | Neuwertig         |
| Zimmer                | 3,50                 | Schlafzimmer | 2                 |
| Wohnfläche            | 73,19 m <sup>2</sup> | Badezimmer   | 1                 |
| Nutzfläche            | 75,00 m <sup>2</sup> | Etage        | 2. OG             |
| Energieträger         | Gas                  | Garagen      | 1                 |
| Preis Garage/Stellpl. | 20.000 €             | Stellplätze  | 1                 |
| Hausgeld mtl.         | 378 €                | Heizung      | Zentralheizung    |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Attraktive, helle, hochwertig kernsanierte Eigentumswohnung 75 qm

in einer Gesamtwohnanlage mit 42 Wohnungen, Baujahr 1967.

Die ETW liegt im 2. Stock.

Ein Fahrstuhl ist vorhanden.

Die Kernsanierung fand Ende letzten Jahres von September bis November statt.

Wohnzimmer, Küche, Abstellraum, sowie Flure wurden mit einem hochwertigen Granitboden (blue river) ausgestattet.

Beide Schlafzimmer erhielten einen hochwertigen Vinylboden.

Das Gäste WC wurde im Zuge der Kernsanierung komplett erneuert.

Das Badezimmer wurde in 2017 komplett saniert, die Badewanne wurde entfernt und mit einer Dusche mit niedrigem Einstieg und Glaswänden behindertengerecht ausgestattet. Ein Waschmaschinenanschluss wurde zusätzlich installiert.

Vom Wohnzimmer kann man auf einen Balkon mit schönem Ausblick gehen, welcher mit einer neuen (2025) Gelenkarmmarkise mit blau gestreiftem Markisentuch ausgestattet ist.

Den Sonnenschein genießen Sie am Nachmittag und Abend und erleben mitunter einen traumhaften Sonnenuntergang.

Die neue Küche mit hellgrauen seidenmatten Fronten wurde 2024 aufgestellt, sie hat hochwertige neue Elektrogeräte mit großer Bosch Kühl-Gefrierkombination.

Des Weiteren gehört zu der Wohnung ein Abstellraum.

Ein Kellerraum befindet sich im Keller des Hauses, wo es auch Gemeinschaftsräume, ein Tischtennisraum, sowie eine Sauna gibt und Fahrräder abgestellt werden können.

Des Weiteren gibt es einen Gemeinschaftswaschkeller mit münzpflichtigen Miele Geräten.

Zur Wohnung gehört eine Doppelgarage mit Stromanschluss welche "indirekt" beheizt ist. Ideal für ein Wohnmobil oder Wohnwagen.

Sie kann wahlweise zur Wohnung mitgekauft werden, der Kaufpreis beträgt 20.000€.

Ein überdachter Stellplatz gehört zur Wohnung.

Das Haus selbst wird durch eine Verwaltungs GmbH verwaltet.

Wenn Sie von einem anstrengenden Tag nach Hause kommen, müssen Sie sich um nichts mehr kümmern.

Die Pflege der Außenanlagen, inklusive Winterdienst, sowie die Treppenhauseinigung werden von Firmen erledigt.

Leider existiert kein Grundriss der Wohnung.

Aber die Fotos sind m.E. sehr aufschlussreich, damit man sich die Wohnung vorstellen kann. Es existieren zwei Flure, betritt man die Wohnung durch die Eingangstür steht man im ersten Flur, von dem man rechts das Gäste WC, den Abstellraum betreten kann.

Geraeaus geht es zur Küche und links in das Wohnzimmer.

Im Wohnzimmer befindet sich eine Glasschiebetür. Durch diese Glasschiebetür gelangt man in den zweiten Flur.

Rechts ist das kleinere Schlafzimmer, links das größere Schlafzimmer und geradeaus gelangt man in das Badezimmer.

Die Aufteilung ist gut durchdacht und sehr effizient.

Die "Privaträume" gehen vom zweiten Flur ab und sind für Besucher und Gäste erstmal nicht einsehbar.

## Ausstattung

### Fußboden:

Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Gute Anbindung zu öffentlichen Verkehrsmitteln, vor dem Haus ist eine Bushaltestelle.

Geschäfte, Ärzte, ein ambulanter Pflegedienst, Supermärkte, Schulen, Restaurants sind teilweise fußläufig erreichbar.

Dem Haus angegliedert ist eine Reinigung und ein Frisörsalon.

Bis zum Kemnader See, Burg Blankenstein, dem Zisterzienserkloster und diversen Naherholungsgebieten sind es nur wenige Kilometer.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergieverbrauch    | 142,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | D                             |

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



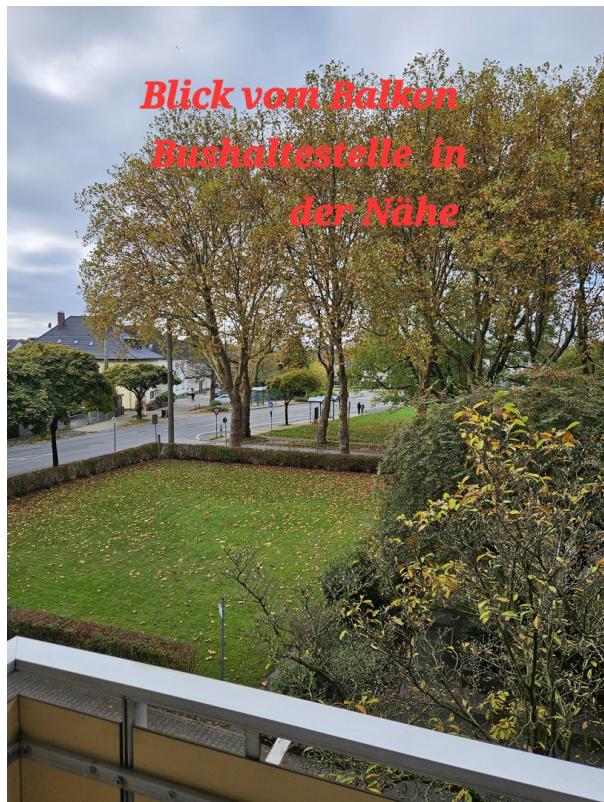
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



**Küche**



# Exposé - Galerie



*Wohnzimmer mit  
Blick auf Balkon*



*Wohnzimmer*

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



**Schlafzimmer**

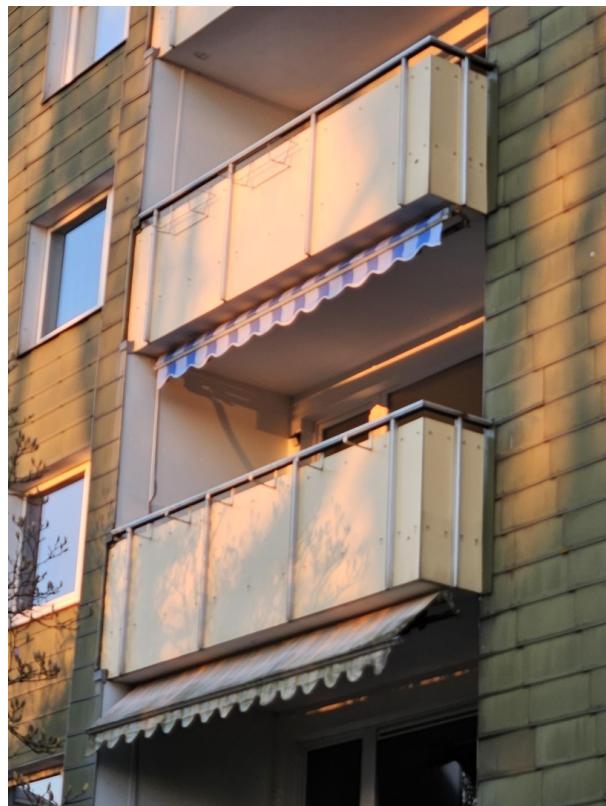


**Arbeitszimmer/  
Gästezimmer**

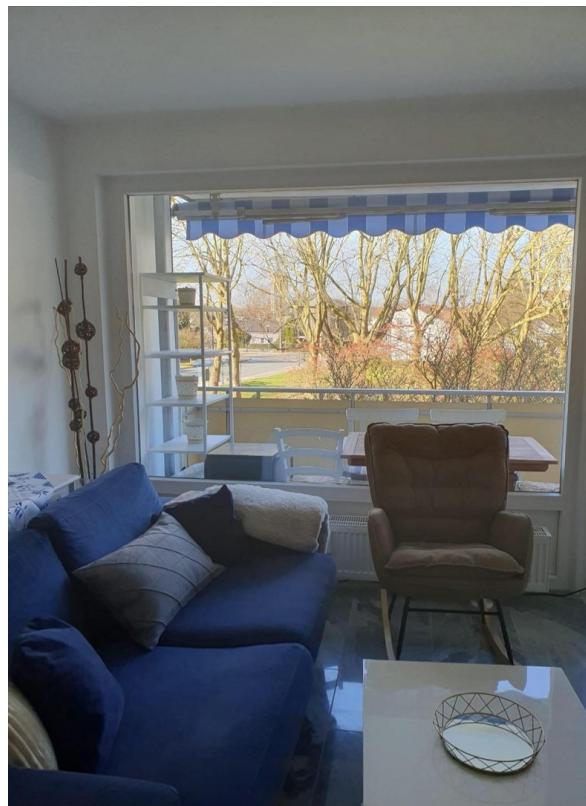
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



A screenshot of a smartphone displaying a real estate valuation application. The top status bar shows the time as 14:01, signal strength, battery level at 65%, and other icons. The main header reads "Immobilienbew..." and "engelvoelkers.com". Below the header is a large house icon. The text "IHRE DIGITALE IMMOBILIENBEWERTUNG" is displayed. A prominent price range is shown as "197.800 € - 238.100 €". A note below states: "Diese Preisspanne basiert auf allgemeinen Marktdaten und dient lediglich als erste Schätzung." (This price range is based on general market data and serves as a first estimate.)

# Exposé - Galerie

19:31 60%

Energieausweis Techem, guel... [Download](#)

**techem**

**Energieausweis** für Wohngebäude  
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 16.10.2013

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes** Registriernummer<sup>1)</sup> NW-2019-001868899 3  
oder „Registriernummer wurde beantragt am ...“

**Energieverbrauch**

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 129 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe für Immobilienanlagen) 142 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe für Immobilienanlagen) 129 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Verbraucherfassung - Heizung und Warmwasser**

| Zeitraum von | Zeitraum bis | Energieträger <sup>2)</sup> | Primär-Energiefaktor | Energieverbrauch [kWh] | Anteil Warmwasser [kWh] | Anteil Heizung [kWh] | Klimafaktor |
|--------------|--------------|-----------------------------|----------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|-------------|
| 01.01.15     | 31.12.15     | Endgas L.                   | 1,10                 | 386.658                | 386.658                 |                      | 1,07        |
| 01.01.16     | 31.12.16     | Endgas L.                   | 1,10                 | 405.622                | 405.622                 |                      | 1,06        |
| 01.01.17     | 31.12.17     | Endgas L.                   | 1,10                 | 365.663                | 365.663                 |                      | 1,09        |
| 01.01.15     | 31.12.17     | Warmwasserzuschlag          | 1,10                 | 227.419                | 227.419                 |                      |             |

**Vergleichswerte Endenergie\***

| Effizienzschl. 0 | Mittel Heizung | EFH Heizung | EFH Fernwärme | Durchschnittsverz. 7 | Mittel Wärmeversorgung | EFH Fernwärme | Mittel Wärmeversorgung |     |     |      |
|------------------|----------------|-------------|---------------|----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----|-----|------|
| 0                | 25             | 50          | 75            | 100                  | 125                    | 150           | 175                    | 200 | 225 | >250 |

Die modellhaft errechneten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude im Durchschnitt mit Fernwärme. Durchschnittswert durch Heizzessel im Gebäude bereitgestellt wird.  
Soll ein Energieverbrauchswert eines mit Fern- oder Nahwärme belieferten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass die Werte um ca. 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

**Erläuterungen zum Verfahren**

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A1) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen geringer als die tatsächliche Nutzung ist. Der tatsächliche Energieverbrauch kann höher sein, insbesondere wegen des Witterungseinflusses und anderweitigen Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises. 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises. 3) gegebenenfalls auch Leistungsausdrücke, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh. 4) EPH: Einfamilienhaus, MPH: Mehrfamilienhaus  
AF-Nr.: 2010000279509

3 of 5