

Exposé

Dachgeschosswohnung in Hattingen-Innenstadt

**3,5 Raum Hattingen City/innenstadt, DG, Bad: Wanne +
Dusche + Fenster, Balkon**



Objekt-Nr. **OM-453952**

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **600 € + NK**

Ansprechpartner:
Hilleke

Rathausplatz 28
45525 Hattingen-Innenstadt
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1958	Mietsicherheit	1.800 €
Etagen	4	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,50	Übernahmedatum	01.06.2026
Wohnfläche	67,00 m ²	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	72,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	75 €	Etage	3. OG
Heizkosten	85 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	160 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Haus verfügt über eine wärmegeämmte Außenfassade und die Dachböden sind ebenfalls voll wärmegeämmt, so dass die Wohnung im Winter und Sommer angenehm temperiert ist und hierdurch auch so gute Energieverbrauchskennwerte erzielt werden konnten. Es handelt sich um ein ruhiges 8-Familienwohnhaus in dem ausschließlich 1- und 2-Personenhaushalte leben, daher ein sehr ruhiges Haus. Da sich im Keller die Trockenräume und der Waschmaschinenstellplatzraum zum Aufstellen der mieter eigenen Waschmaschine befinden, wird der Dachboden aus der Hausgemeinschaft nicht genutzt, welcher sich noch über der Wohnung, die im dritten Obergeschoß liegt, befindet. Daher auch von oben keine Trittschallgeräusche mehr vorhanden. Zu jeder Wohnung gehört ein separater Mieterkeller. Die moderne Gaszentralheizung verfügt auch über die Warmwasseraufbereitung, die über separate Warmwasseruhren gezählt werden, so dass jeder nur das bezahlt, was auch verbraucht wird. Stromfresser wie Durchlauferhitzer oder Untertischspeichergeräte sind nicht vorhanden, da die Warmwasserversorgung in den Heizungskosten bereits enthalten ist. Die Hauseingangstüranlage einschl. der Sprechanlage mit Wohnraumtelefonen in allen Wohnungen wurde vor einiger Zeit erneuert um auch hier weiter Energiekosten zu sparen. Das Treppenhaus verfügt über einen hellen Anstrich und Treppenhausfenstern, so dass hier ausreichend Tageslicht einfallen und das Treppenhaus auch belüftet werden kann. Zum Garten gibt es einen Kellerausgang.

Ausstattung

Das Badezimmer wurde vor einiger Zeit insgesamt modernisiert und in allen Teilen erneuert und verfügt über ein Fenster, eine Badewanne, eine separate Dusche, WC und Waschbecken. Sanitärfarbe weiß, Wandfliesen mit heller Marmorierung und umlaufendes blaues Fliesenriemchen. Das Bad ist daher mit modernen Fliesen und Einrichtungen und Tageslicht ausgestattet. Vom Flur aus sind alle Räume separat erreichbar. Neben dem Bad befindet sich die separate Küche, vor Kopf ist ein kleines Ess- oder Arbeitszimmer angegliedert, daneben befindet sich das Wohnzimmer und vorne rechts das Schlafzimmer mit dem Zugang zum Balkon. Verschiedentlich wurde im Wohnzimmer jedoch auch das Schlafzimmer schon eingerichtet und im Schlafzimmer stand das Wohnzimmer, d.h. diese beiden Räume sind flexibel nutzbar, da beide Räume auch sehr groß sind. Das Arbeitszimmer eignet sich nicht als Kinderzimmer, da dieses für ein Kinderzimmer zu klein ist. Ideal ist dieser Raum für das Homeoffice geeignet, da hier ein separater Raum mit eigener Tür und Fenster vorhanden ist. Obwohl es sich um eine Dachgeschoßwohnung handelt sind im Schlafzimmer keine Schrägen und in den übrigen Räumen kaum Schrägen vorhanden, so dass hier insgesamt gute Stellflächen für die Möbel vorhanden sind, zumal sich ja über dem Dachgeschoß noch das gesamte Dachbodengeschoß befindet. Hinter dem Haus befindet sich ein kleiner Garten, der vom Haus über eine Hofausgangstür erreicht werden kann und aus der Hausgemeinschaft mit dem Nachbarhaus Moltkestraße 3 genutzt wird. Dieser Garten ist mit einer Mauer eingezäunt und nur von den Hausbewohnern der beiden Häuser erreichbar und nutzbar. Hier ist es ruhig, grün und doch total zentral. Der Balkon ist ebenfalls zur Gartenseite ausgerichtet und hat am Morgen bis zum Mittag die Sonne also Ost-Süd-Ausrichtung. Die Wohnung liegt sehr ruhig zumal über der Wohnung keiner mehr wohnt. Das Arbeitszimmer ist mit einem neuen Velux-Fenster ausgestattet. Die übrigen Fenster der Wohnung sind normale Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasungen und im Schlafrum befindet sich eine Balkontüranlage aus Kunststoff mit Isolierverglasung. Alle Räume verfügen über Fensterflächen und es handelt sich um eine sehr gemütliche Wohnung.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad

Sonstiges

Die Haltung eines Hundes ist in der Wohnung nicht gestattet.

Auf Wunsch können die Laminatböden und die Einbauküche von den jetzigen Mietern und diverse andere Möbel in Absprache übernommen werden.

Bei den hier eingestellten Bildern wurden die Bilder der aktuell dort wohnenden Mieter und der Vormieter eingestellt, d.h. erst die aktuellen Bilder der Wohnung und dann die Bilder der

Wohnung mit Möbeln der Vormieter. Das Arbeitszimmer ist auf den Bildern viel kleiner als in Wirklichkeit. Man muss diesen Raum in Natura sehen, da die Bilder das Tatsächliche nicht wirklich wiedergeben. Auch der Boden in diesem Raum ist zwischenzeitlich mit anderen Bodenbelägen versehen.

Die Nebenkosten sind auf 2 Personen ausgerechnet. Bei Nutzung der Wohnung durch 1 Person können diese um 20,00 € monatlich gemindert werden. Bei Nutzung der Wohnung mit 3 Personen erhöhen sich diese um 30,00 € monatlich, wobei das Arbeitszimmer als Kinderzimmer zu klein ist.

Lage

Das Haus Rathausplatz 28 befindet sich an der Ecke Moltkestraße, also gegenüber vom Finanzamt und schräg gegenüber der ehemaligen Post in Hattingen. Hier beginnt die Fußgängerzone auf der Moltkestraße, von der aus alle Geschäfte der Hattinger Innenstadt auf der Heggerstraße fußläufig schnell erreicht sind. Auch in 10 Minuten zu Fuß ist die S-Bahnhaltestelle der S-Bahn nach Essen und der Busbahnhof am Reschop erreicht mit den Bus- und Straßenbahnverbindungen nach Bochum und in die angrenzenden Nachbarstädte. Es handelt sich um eine Wohnung in sehr zentraler Lage am Rande der Hattinger Innenstadt. Auf Grund des möglichen Anwohnerparkens stehend ausreichend Parkplätze direkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite und auf den großen Parkflächen rund um das Finanzamt zur Verfügung. Auch die urige Hattinger Altstadt mit den vielen Lokalen ist fußläufig sehr schnell erreicht. Für Naturliebhaber bietet sich der Leinpfad an der Ruhr an, welcher vom Rathausplatz ebenfalls schnell mit dem Rad erreicht ist oder der Schulenberger Wald, welcher ebenfalls zu langen Spaziergängen einlädt, alles schnell und "autolos" erreichbar und doch sehr zentral.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	91,37 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Essbereich Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer aktuell



Wohnzimmer Vermieter

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Vormieter



Schlafzimmer Balkonzugang



Schlafzimmer aktuell

Exposé - Galerie



Großes Schlafzimmer



Schlafzimmer Vermieter

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Vermieter

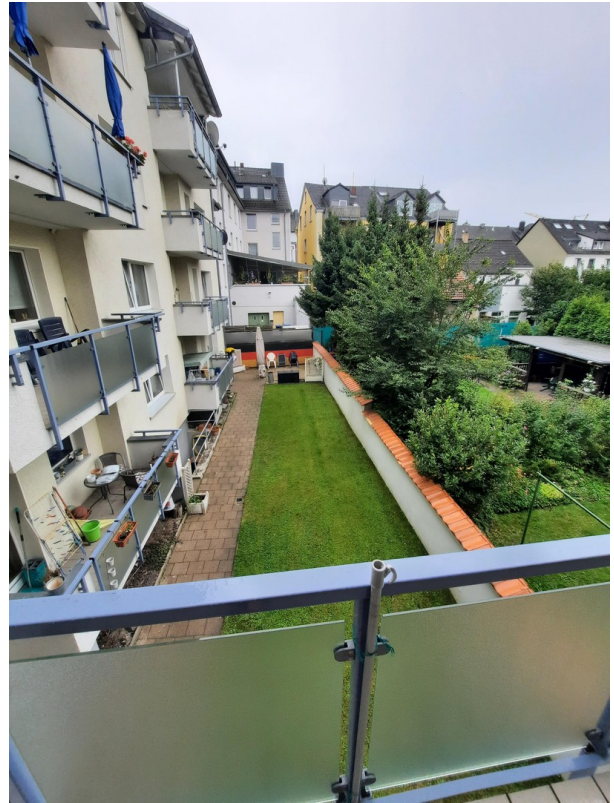


Balkon

Exposé - Galerie



Blick vom Balkon



Hausgarten, Balkonblick



Badezimmer, Wanne + Dusche

Exposé - Galerie



Badezimmer mit Fenster



Bad mit Wanne + Dusche

Exposé - Galerie



Küchenübernahme möglich



Kühlschrankübernahme möglich

Exposé - Galerie



Küchenübernahme möglich



Küche, alte Bilder

Exposé - Galerie

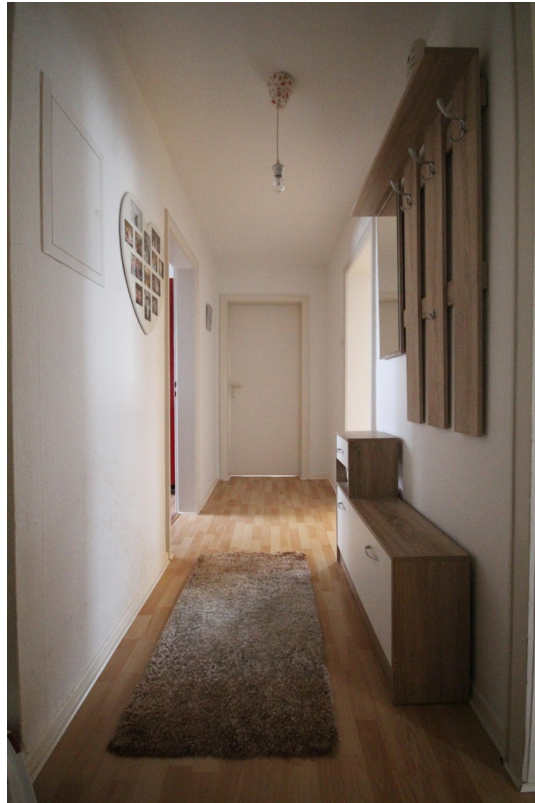


Küche, alte Bilder



Küche, alte Bilder

Exposé - Galerie



Eingangslur

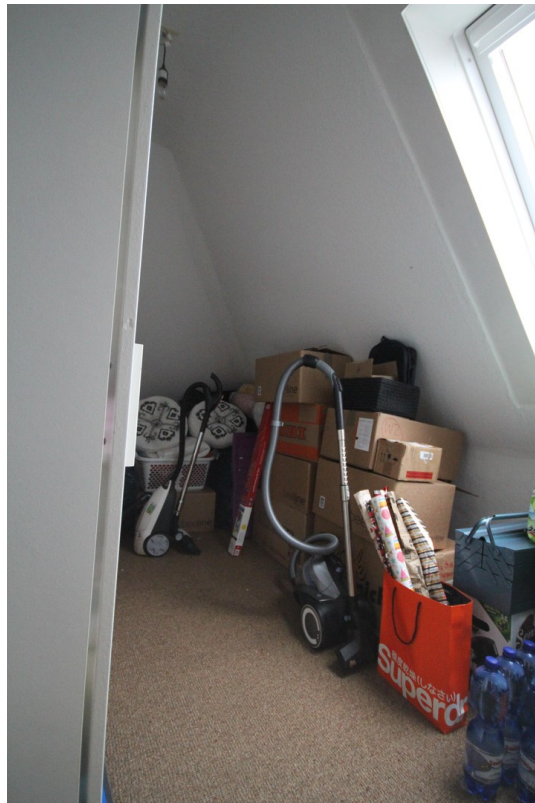


Arbeitszimmer mit Fenster

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Beginn Fußgängerzone Moltkestr