

Exposé

Erdgeschosswohnung in Waltrop

Charmante, sanierte Erdgeschosswohnung mit eigenem Eingang in historischer Mühle



Objekt-Nr. OM-454726

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **219.500 €**

Ansprechpartner:
Eric Weiler

Am Schwarzbach 34a
45731 Waltrop
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1900	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	83,41 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	134 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese sanierte Erdgeschosswohnung befindet sich in einer ehemaligen Mühle aus dem Jahr 1900 und verbindet historischen Altbaucharakter mit modernem Wohnkomfort. Besonders hervorzuheben ist der eigene Eingang, der der Wohnung eine private und unabhängige Wohnsituation verleiht.

Auf ca. 83,41 m² Wohnfläche bietet die Wohnung drei gut geschnittene Zimmer, einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit integrierter Einbauküche, zwei Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer, ein separates Gäste-WC sowie praktische Abstell- und Hauswirtschaftsflächen. Große Fensterflächen und hohe Decken sorgen für ein helles, offenes Raumgefühl und unterstreichen den besonderen Charakter des Gebäudes.

Die Wohnung entstand im Jahr 2005 und wurde 2017 umfassend modernisiert. Im Zuge der Modernisierung wurden unter anderem Leitungen erneuert, moderne Fenster mit elektrischen Rollläden eingebaut sowie Badezimmer, Gäste-WC und Innenausbau auf einen zeitgemäßen Standard gebracht. Ergänzend wurden Smart-Home-Komponenten für Heizungssteuerung, Rollladensteuerung und Fenstersensoren verbaut, die den Wohnkomfort zusätzlich erhöhen.

Für eine zuverlässige Wärmeversorgung sorgt eine moderne Gas-Etagenheizung aus dem Jahr 2020. Zusätzlich wurde der Schaltkasten im Jahr 2024 erneuert.

Auch das Gemeinschaftseigentum befindet sich in einem gepflegten Zustand. Dach und Frontfassade wurden bereits umfassend erneuert; die rückwärtige Fassade wurde zuletzt im Jahr 2023 modernisiert. Die kleine Eigentümergemeinschaft mit nur sechs Einheiten sorgt für eine überschaubare, ruhige und gut organisierte Wohnsituation.

Ein Stellplatz direkt vor dem Haus rundet das Angebot ab. Die Wohnung wird provisionsfrei für den Käufer angeboten.

Die Raumaufteilung im Überblick:

- großzügiger Wohn- und Essbereich mit integrierter Einbauküche
- Schlafzimmer
- weiteres Zimmer, ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
- modernes Badezimmer
- separates Gäste-WC
- eigener Hauswirtschaftsbereich für Waschmaschine und Trockner
- zusätzlicher Wasch-/Abstellraum
- praktischer Abstellraum
- Terrasse
- eigener Eingang
- Stellplatz direkt am Haus

Durch die Kombination aus Wohnfläche, Stauraum, eigenem Eingang und Terrasse eignet sich die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Ausstattung

Die Ausstattung der Wohnung ist modern, gepflegt und auf eine komfortable Nutzung im Alltag ausgelegt. Helle Räume, hohe Decken und große Fensterflächen schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Zur Ausstattung gehören unter anderem:

- moderne Einbauküche
- Parkett- und Fliesenböden
- modernes Badezimmer
- separates Gäste-WC
- elektrische Rollläden
- integrierte Fliegengitter in den Fenstern
- Smart-Home-Komponenten für Heizungssteuerung
- Smart-Home-Komponenten für Rollladensteuerung
- Smart-Home-Fenstersensoren
- Gas-Etagenheizung aus 2020
- erneuerter Schaltkasten aus 2024
- praktische Abstell- und Hauswirtschaftsflächen
- Terrasse
- eigener Eingang
- Stellplatz direkt am Haus

Die Wohnung präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und kann ohne größeren Renovierungsaufwand bezogen werden. Der nahezu barrierefreie Zugang bietet zusätzlichen Komfort für unterschiedliche Lebenssituationen.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse

Sonstiges

Hinweis zur Finanzierung:

Aufgrund des historischen Baujahres empfiehlt sich eine frühzeitige Finanzierungsabstimmung. Bei Bedarf kann gerne ein erfahrener Finanzierungspartner vermittelt werden, der bereits mit vergleichbaren Objekten vertraut ist.

Hinweis für Immobilienmakler:

Das Angebot richtet sich ausschließlich an private Kaufinteressenten. Eine Kontaktaufnahme durch Makler ist nicht gewünscht.

Lage

Die Wohnung befindet sich in angenehmer Wohnlage von Waltrop, Am Schwarzbach 34a. Einkaufsmöglichkeiten, Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Ärzte, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar und sorgen für eine hohe Alltagstauglichkeit.

Ein besonderer Pluspunkt ist die Nähe zum Kanal. Die umliegenden Uferbereiche mit Spazier- und Radwegen bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert und machen die Lage besonders attraktiv für Menschen, die stadtnah wohnen und zugleich naturnahe Erholung im direkten Umfeld schätzen.

Damit verbindet die Lage eine gute Infrastruktur mit einem ruhigen Wohnumfeld und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	109,12 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnküche

Exposé - Galerie



Einbauküche



Wohnküche

Exposé - Galerie



Einrichtungsbeispiel Wohnküche



Badezimmer

Exposé - Galerie



Walk-in-Dusche



Einrichtungsbeispiel Bad

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Einrichtungsbeispiel Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Büro / Kinderzimmer



Büro / Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Einrichtungsbeispiel Büro



Eigener Eingang

Exposé - Galerie



Terrasse / Außenbereich



Hauswirtschaftsraum

Exposé - Galerie



Wasch- / Abstellraum



Abstellraum



Gas-Etagenheizung

Exposé - Grundrisse



Grundriss möbliert

Exposé - Grundrisse



Verkaufsgrundriss

Grundriss unmöbliert