

Exposé

Maisonette in Witten

Penthouse-Feeling über den Dächern von Witten – Exklusive Maisonette mit XXL-Dachterrasse



Objekt-Nr. OM-464292

Maisonette

Verkauf: **399.000 €**

Ansprechpartner:
S. Krings

58453 Witten
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2001	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	140,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Tiefgaragenplätze	2
Hausgeld mtl.	526 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wohnen wie im eigenen Haus – mit exklusivem Penthouse-Feeling

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause. Diese außergewöhnliche Maisonette-Wohnung vereint auf rund 140 m² Wohnfläche die Großzügigkeit eines Hauses mit dem exklusiven Wohngefühl eines Penthouses.

Verteilt auf zwei Ebenen erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung, lichtdurchflutete Wohnbereiche, moderne Ausstattung und eine beeindruckende Dachterrasse mit Blick ins Grüne. Die Kombination aus großzügigen Räumen, hochwertiger Ausstattung und der besonderen Architektur schafft eine Wohnatmosphäre, die in dieser Form nur selten zu finden ist.

Das Herzstück der Wohnung ist die großzügige Dachterrasse, die 2022 vollständig neu gestaltet wurde. Mit hochwertigen Großformatplatten und einer modernen Pergola-Markise bietet sie den perfekten Ort zum Entspannen, Sonnen oder für gesellige Abende mit Familie und Freunden. In den Sommermonaten wird sie zum zweiten Wohnzimmer und verleiht der Wohnung ihr einzigartiges Penthouse-Feeling.

Ausstattung

Highlights auf einen Blick

- ✓ Ca. 140 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen
- ✓ Einzigartiges Penthouse-Feeling durch Maisonette-Konzept und große Dachterrasse
- ✓ Großzügige Dachterrasse mit hochwertiger Pergola-Markise
- ✓ Balkon mit Zugang vom Wohn- und Essbereich
- ✓ Smart-Home-Steuerung für:
 - * Fußbodenheizung
 - * elektrische Rollläden
 - * Wohnzimmerbeleuchtung
 - * Pergola-Markise
- ✓ Klimaanlage im Obergeschoss
- ✓ Balkonkraftwerk mit 800 Watt Leistung
- ✓ Hochwertige Einbauküche (Wert ca. 10.000 €) bereits im Kaufpreis enthalten
- ✓ Hochwertiger Parkettboden im Obergeschoss
- ✓ Separater Homeoffice-Bereich mit moderner Glastrennwand
- ✓ Schlafzimmer mit Ankleidezimmer
- ✓ Zwei Badezimmer
- ✓ Maßgefertigte Fliegengitter an Terrassentür sowie Schlaf- und Kinderzimmer
- ✓ Zwei Tiefgaragenstellplätze
- ✓ Fahrradabstellraum
- ✓ Separater Kinderwagenraum
- ✓ Gemeinschaftswaschraum für Waschmaschine und Trockner

- ✓ Niedrigenergiehaus
- ✓ Rund 90 % Eigennutzerquote in der Wohnanlage
- ✓ Voraussichtlich bezugsfrei ab Februar 2027

—

Raumaufteilung

Wohnebene

- * Großzügige Diele
- * Offene Küche mit hochwertiger Einbauküche
- * Großes Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum Balkon
- * Schlafzimmer mit Ankleidezimmer
- * Kinderzimmer
- * Badezimmer mit Dusche
- * Zwei praktische Abstellräume

Obergeschoss

- * Großzügiger Wohn-, Arbeits- oder Freizeitbereich
- * Separater Homeoffice-Bereich mit hochwertiger Glastrennwand
- * Badezimmer mit Eckbadewanne
- * Direkter Zugang zur großzügigen Dachterrasse

—

Umfangreiche Modernisierungen

2025

- * Neue Video-Gegensprechanlage in der Wohnanlage
- * Neuer Spielplatz im Innenhof

2024

- * Installation eines 800-Watt-Balkonkraftwerks zur Eigenstromerzeugung

2022

- * Komplette Neugestaltung der Dachterrasse
- * Verlegung hochwertiger Großformat-Terrassenplatten
- * Installation einer hochwertigen Pergola-Markise

2021

- * Verlegung eines hochwertigen Parkettbodens im gesamten Obergeschoss
- * Einbau einer modernen Glastrennwand zur Schaffung eines separaten Homeoffice-Bereichs

2020

- * Installation einer Klimaanlage im Obergeschoss

2019

* Installation der Smart-Home-Steuerung für Fußbodenheizung, Rollläden, Wohnzimmerbeleuchtung und Markise

2018

* Maßgefertigte Fliegengitter für Terrassentür sowie die Fenster im Schlaf- und Kinderzimmer

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Wohnung wird voraussichtlich ab Februar 2027 bezugsfrei.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei von privat.

Makleranfragen sind ausdrücklich nicht erwünscht.

Die Wohnung befindet sich in einer sehr gepflegten Wohnanlage mit einer Eigennutzerquote von rund 90 %. Der überwiegende Teil der Wohnungen wird von den Eigentümern selbst bewohnt. Dies sorgt für eine angenehme Nachbarschaft, einen hohen Qualitätsanspruch innerhalb der Gemeinschaft und eine nachhaltige Werterhaltung der gesamten Anlage.

Die Eigentümergemeinschaft investiert regelmäßig in die Instandhaltung und Modernisierung der Wohnanlage. Zuletzt wurden 2025 die Video-Gegensprechanlage erneuert sowie der Spielplatz im Innenhof modernisiert.

Hausgeld & Nebenkosten

Ein großer Vorteil dieser Immobilie ist die transparente Kostenstruktur.

Im Hausgeld enthalten sind bereits:

- ✓ Heizkosten
- ✓ Warmwasserkosten
- ✓ Treppenhausreinigung
- ✓ Winterdienst
- ✓ Garten- und Außenanlagenpflege
- ✓ Gebäudeversicherung
- ✓ Hausverwaltung
- ✓ Laufende Gemeinschaftskosten

Sie genießen somit ein Rundum-sorglos-Paket mit überschaubarem Verwaltungsaufwand.

Zusätzlich zu zahlen sind lediglich:

- * Strom
- * Internet
- * Kabel-TV (optional)

Besichtigungstermine bitten wir Interessenten vor einer Besichtigung um die Vorlage einer aktuellen Finanzierungsbestätigung oder eines entsprechenden Kapitalnachweises.

Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Wittener Stadtteil Annen in ruhiger und dennoch zentraler Lage. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar. Gleichzeitig genießen Sie die Vorzüge einer gepflegten Wohnanlage mit viel Grün und kurzen Wegen in die Natur.

Die gute Anbindung an Bochum, Dortmund und die umliegenden Autobahnen macht die Lage auch für Berufspendler besonders attraktiv.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	54,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

