

Exposé

Einfamilienhaus in Witten

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im Grünen von privat



Objekt-Nr. OM-467632

Einfamilienhaus

Verkauf: **369.000 €**

Ansprechpartner:
Nils Hölscher

58455 Witten
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1959	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	897,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	8,50	Garagen	2
Wohnfläche	213,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger, grüner, aber dennoch zentraler Wohnlage von Witten und sucht nicht nur einen Käufer, sondern einen Wunscherfüller, der sich seinen Hausraum mit großem Garten verwirklichen will und sich nicht zu schade ist, anzupacken!

Das im Jahr 1959 erbaute und 1985 erweiterte Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung befindet sich auf einem 897 m² großen Grundstück. Die Wohnfläche von 213 m² verteilt sich auf eine ebenerdige Einliegerwohnung im EG mit 69 qm und auf die Wohnung im Ober- und Dachgeschoss mit 144 qm. Die Wohnung im EG hat 3,5 Zimmer, im OG und DG

befinden sich 5 Zimmer plus Bad sowie ein großzügiger Balkon und ein Wintergarten als Dachgaube. Die Grundrisse können flexibel verändert werden.

Im Außenbereich stehen 2 Garagen und 2 Stellplätze zur Verfügung.

Selbstverständlich können auch beide Wohnungen zu einer Wohneinheit zusammengelegt werden. Das Objekt ist sanierungsbedürftig, wenn man einen modernen, werthaltigen Wohnstandard erzielen möchte. Erste Angebote ergaben einen Modernisierungsaufwand von ca. 120.000 € ohne Eigenleistung.

Ideal wäre eine Familie (ggf. mehrere Generationen), die Ihren Traum von den eigenen 4 Wänden ohne Zeitdruck und mit etwas Eigenleistung verwirklichen möchte. Der große Garten ist flexibel nutzbar und ein großes Gartenhaus bietet Platz für ein gemütliches Beisammensein.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Das Haus befindet sich in sehr zentraler Wohnlage im Stadtteil Witten-Mitte, ist aber dennoch umgeben von grüner Natur. Die Lage bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. Fußläufig sind auch das Stadtzentrum (10 min.), die Uni Witten (10 min.) sowie mehrere Schulen und Kindergärten erreichbar. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist ausgezeichnet, was eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Orte Herdecke, Wetter, Bochum und Dortmund ermöglicht. Witten ist bekannt für seine grüne Umgebung und die Nähe zur Natur, was vielfältige Freizeitaktivitäten im Freien z.B. am Kemnader Stausee oder im Naherholungsgebiet Hohenstein begünstigt. Auch der Radweg Rheinischer Esel direkt vor der Haustür und der Schwesternpark untermalen die tolle Lage.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	184,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Strassenansicht

Exposé - Galerie



Hofansicht



Blick vom Rheinischen Esel

Exposé - Galerie



Gartenansicht 1



Gartenansicht 2



Treppe nach oben

Exposé - Galerie



Wohnzimmer ELW



Flur ELW



Bad 1 ELW

Exposé - Galerie



Wohnzimmer ELW



Schlafzimmer ELW

Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG



Küche OG

Exposé - Galerie



Esszimmer OG



Kinderzimmer OG

Exposé - Galerie



Treppe zum DG



Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie

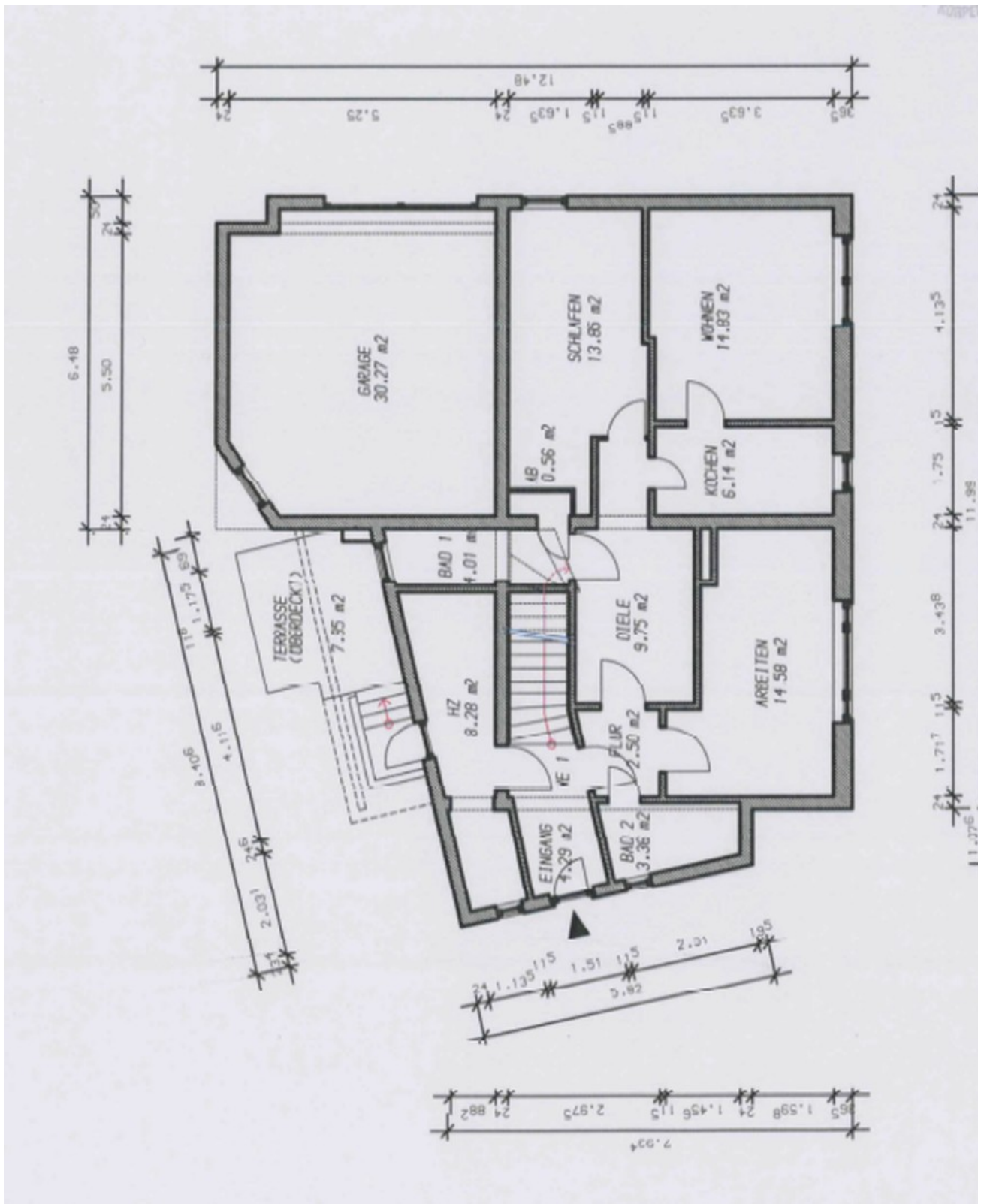


Wohnzimmer DG



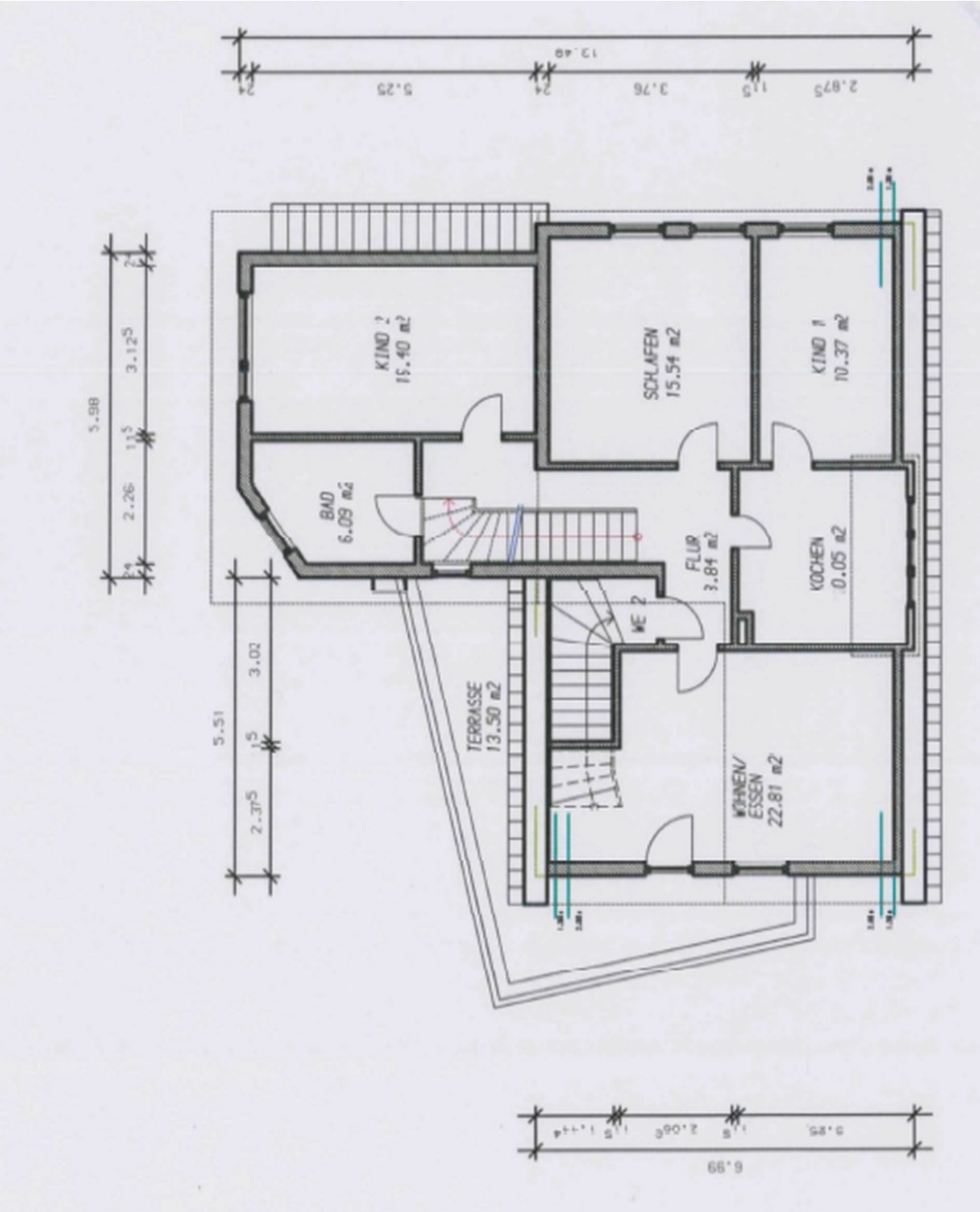
Wintergarten/Dachgaube OG

Exposé - Grundrisse



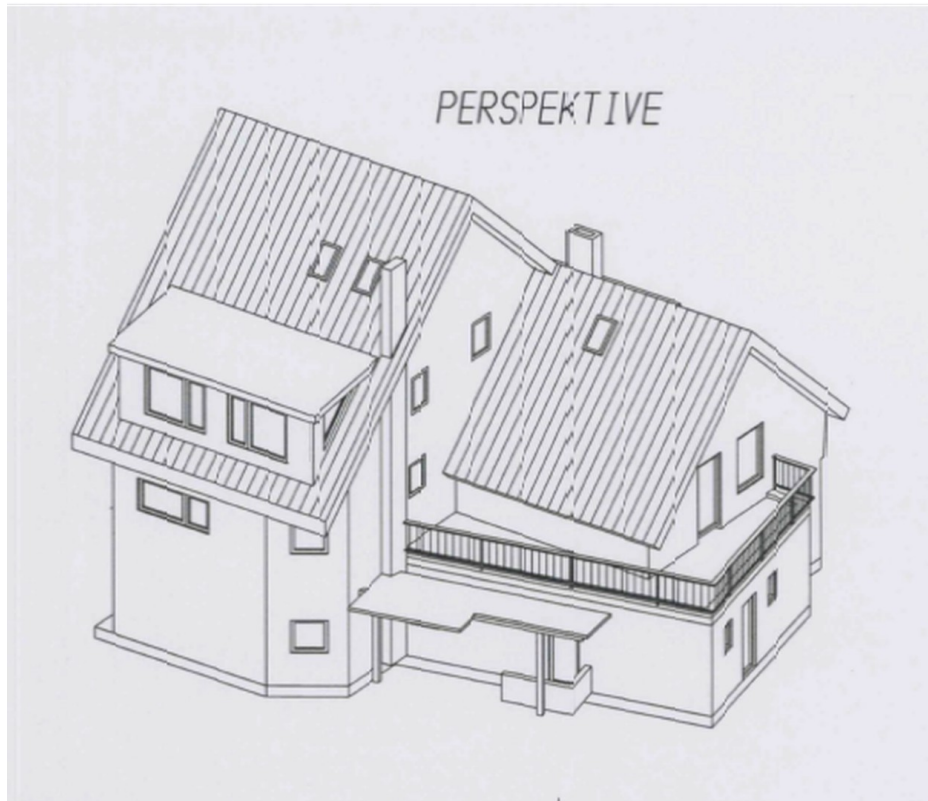
Grundriss EG

Exposé - Grundrisse

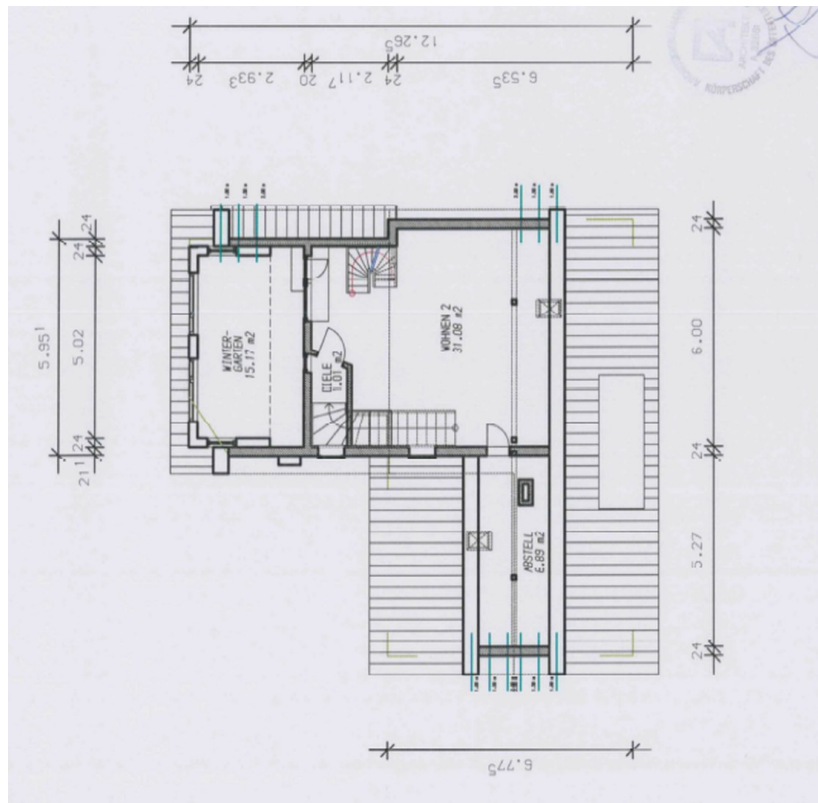


Grundriss OG

Exposé - Grundrisse

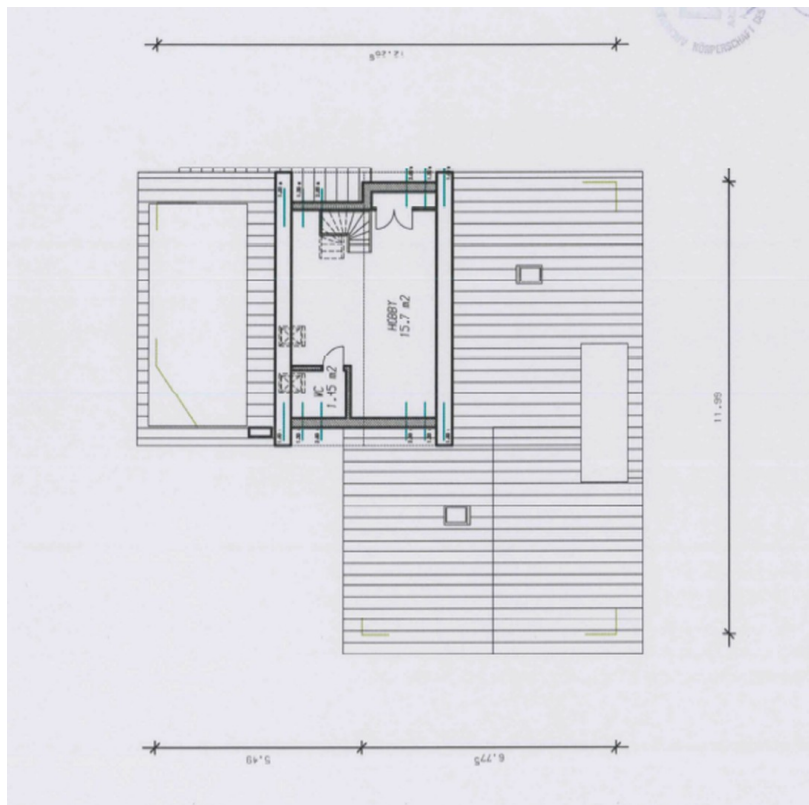


Ansicht



Grundriss DG

Exposé - Grundrisse



Grundriss Dachboden