

Exposé

Wohnung in Hattingen

**3,5 Raum-Whg. City, 2 Balkone, modernisiert, Bad:
Wanne + Dusche + Fenster**



Objekt-Nr. OM-476832

Wohnung

Vermietung: **875 € + NK**

Ansprechpartner:
Hilleke

Moltkestraße 3
45525 Hattingen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1958	Mietsicherheit	2.600 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,50	Übernahmedatum	01.10.2026
Wohnfläche	93,00 m²	Zustand	saniert
Nutzfläche	101,00 m²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	125 €	Etage	2. OG
Heizkosten	100 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	225 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Es handelt sich um ein gepflegtes 8-Familienwohnhaus in dem überwiegend 1- und 2-Personenhaushalte leben, daher ein sehr ruhiges Haus. Im Keller befinden sich zwei Trockenräume und der Waschmaschinenstellplatzraum zum Aufstellen der mietereigenen Waschmaschine. Zu jeder Wohnung gehört ein eigener Mieterkeller.

Die moderne Gaszentralheizung des Hauses verfügt auch über die Warmwasseraufbereitung, die über separate Warmwasseruhren gezählt wird, so dass jeder nur das bezahlt, was auch verbraucht wird. Stromfresser wie Durchlauferhitzer oder Untertischspeichergeräte sind daher nicht vorhanden, da die Warmwasserversorgung in den Heizungskosten bereits enthalten ist. Das Haus verfügt über eine wärmegeämmte Außenfassade und die Dachböden sind ebenfalls voll wärmegeämmt und hierdurch auch so gute Energieverbrauchskennwerte erzielt werden konnten. Die Wohnung ist mit neuzeitlichen Kunststoff-Fenstern und Isolierverglasung ausgestattet. Ebenfalls verfügt das Haus über eine neue Hauseingangstür mit Sprechanlagen in jeder Wohnung.

Ausstattung

Das Badezimmer verfügt über ein Fenster, eine Badewanne, eine separate Duschtasse, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten und Waschbecken. Das Bad wurde vor einiger Zeit insgesamt erneuert. Sanitärfarbe weiß mit entsprechender neuzeitlicher Wandverfliesung. Vom Flur aus sind alle Räume separat erreichbar. Neben dem Bad befindet sich die separate Küche, vor Kopf ist ein großzügiges durchgängiges Ess- oder Arbeitszimmer offen zum Wohnraum mit Durchgangsfutter angegliedert, ein sehr großzügiger offener Wohn-Essbereich mit gut 44 m² Wohnfläche. Von hier erreicht man die beiden zur Wohnung gehörenden Balkone. 1 Balkon über den Wohnraum zur Fußgängerzone ausgerichtet und 1 Balkon über den Essbereich zum Garten ausgerichtet mit Süd-Westlage. Daneben befinden sich das Kinder- oder Arbeitszimmer und vorne rechts das Schlafzimmer.

Das Kinder- und Schlafzimmer sind ebenfalls zum Garten ausgerichtet, d.h. absolute Ruhe. Es wurden Anfang 2024 die Fliesenböden im Flur und in der Küche erneuert. Die gesamte Elektroinstallation wurde erweitert, so dass jetzt an allen Wandflächen in allen Räumen ausreichend viele Steckdosen vorhanden sind. Die Unterverteilung mit den Sicherungen und FI-Schaltern befindet sich im Eingangsflur der Wohnung. Die Wohnung wurde ebenfalls erst vor 2 Jahren durch eine Malerfirma an allen Wand- und verschiedenen Deckenflächen in einer groben Rauhfaser neu tapeziert und in Binderfarbe weiß frisch gestrichen einschl. Erneuerung der Heizkörperlackierungen und Lackierungen der Holzwerksflächen, wie Türen und Türrahmen, d.h. die Wohnung wird in allen Teilen fachgerecht renoviert an den neuen Mieter übergeben. Von den jetzigen Mietern können die selbst verlegten Laminatböden innerhalb der Wohnung nach Absprache übernommen werden sowie die abgebildete Einbauküche. Durch die vielen großen und zum Teil tief nach unten gezogenen Fenster in allen Räumen der Wohnung handelt es sich hier um eine sehr helle Wohnung mit guten Stellflächen, einem gut geschnittenen Grundriss und einem sehr großen offen gehaltenen Wohn-Essbereich mit zwei Balkonen.

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad

Sonstiges

Die Haltung eines Hundes ist in der Wohnung nicht gestattet. Die Wohnung eignet sich nicht für eine Wohngemeinschaft.

Auf Wunsch können die hier abgebildeten Laminatböden und die Einbauküche von den jetzigen Mietern übernommen werden.

Lage

Das Haus Moltkestraße 3 befindet sich in der Fußgängerzone Nähe ehemalige Hauptpost in Hattingen. Hier beginnt die Fußgängerzone der Moltkestraße, von der aus alle Geschäfte der Hattinger Innenstadt 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. Hinter dem Haus befindet sich ein kleiner Garten, der vom Haus über eine Hofausgangstür erreicht werden kann. Hier ist es ruhig, grün und doch total zentral. Die dort wohnenden Mieter erhalten auf Antrag bei der Stadt einen Anwohnerparkausweis und können somit fast vor der Haustür am Rathausplatz parken.

Der Anwohnerparkausweis ist kostenpflichtig.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	91,37 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Großer Wohn-Essbereich

Exposé - Galerie



Essen/Wohnen



Essbereich mit Balkon

Exposé - Galerie



Esszimmer



Blick in Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich mit Balkon



Wohnen

Exposé - Galerie



Wohnen



Balkon zur Moltkestraße



Balkon zur Motkestraße

Exposé - Galerie



Balkon zum Garten



Schlafzimmer

Exposé - Galerie

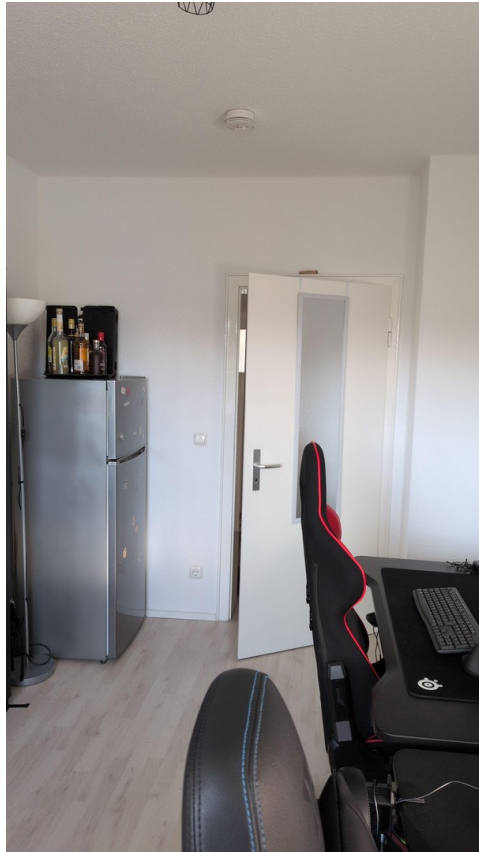


Schlafzimmer



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Badezimmer mit Dusche + Wanne

Exposé - Galerie



Badezimmer, Wanne + Dusche



Badezimmer mit Handtuschwärmer

Exposé - Galerie



Badezimmer mit Fenster



Eingangsdiele

Exposé - Galerie



Eingangslur

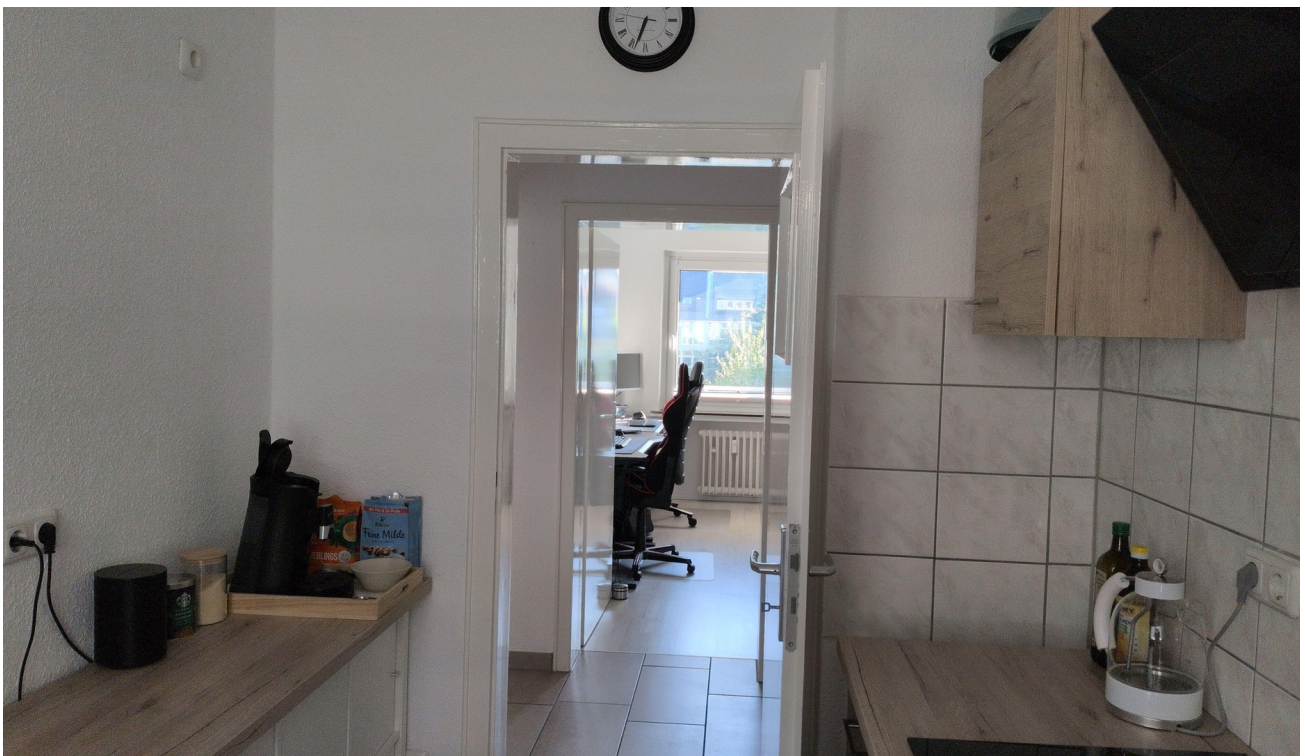


Eingangsdiele

Exposé - Galerie



Küche, kann übernommen werden



Küche, Übernahme möglich

Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Hinterfront

Exposé - Galerie

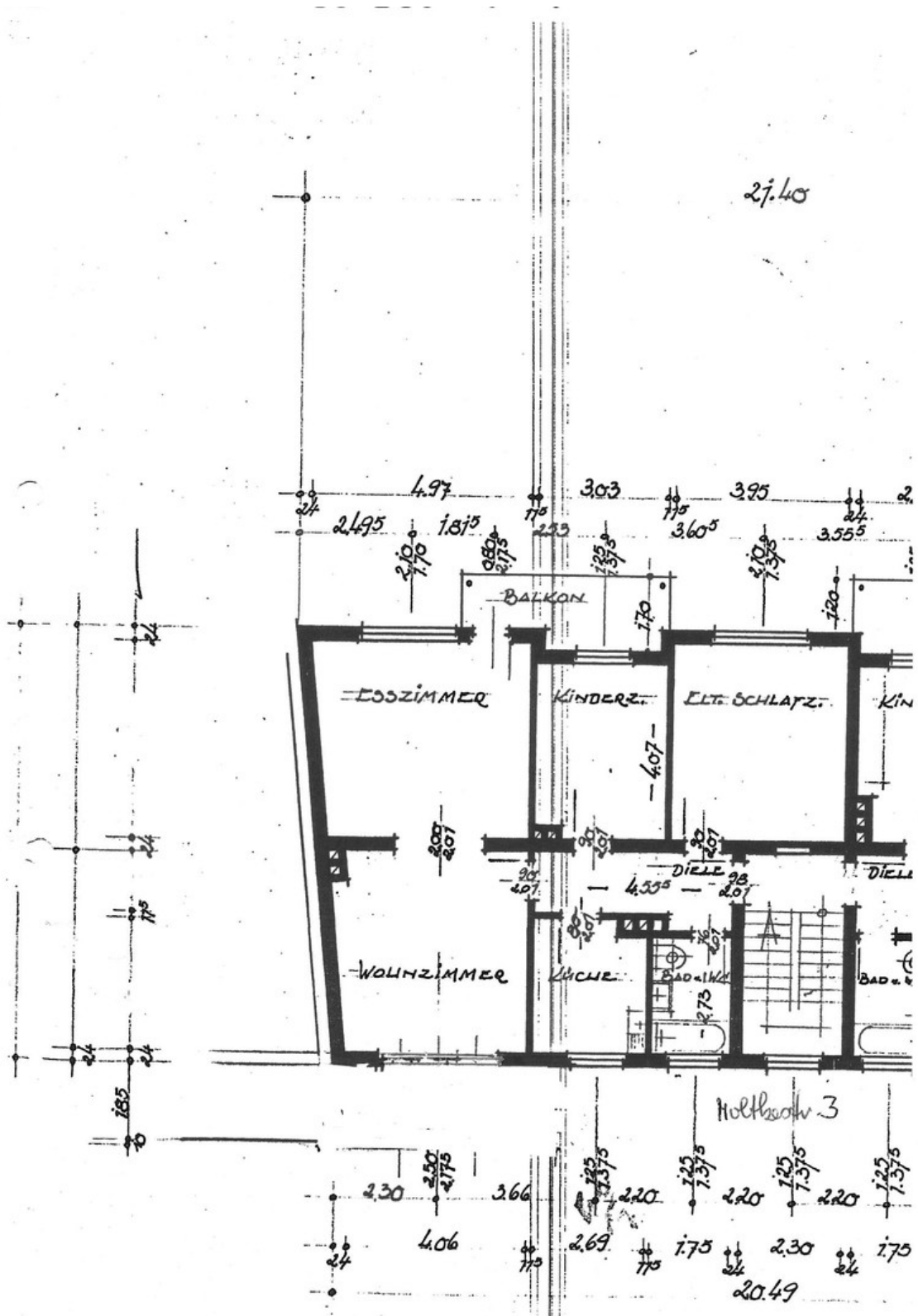


Vorderfront Moltkestr. 3



Balkone links Vorderfront

Exposé - Grundrisse



Grundriss hier fehlt 2. Balkon