

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Hattingen

**3,5 Raum Citylage, Balkon, Wärmedämmung,  
Hausgarten, Bad: Wanne + Dusche + Fenster**



Objekt-Nr. OM-476880

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **600 € + NK**

Ansprechpartner:  
Hilleke

Rathausplatz 28  
45525 Hattingen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|               |          |                   |                |
|---------------|----------|-------------------|----------------|
| Baujahr       | 1958     | Summe Nebenkosten | 140 €          |
| Etagen        | 3        | Mietsicherheit    | 1.800 €        |
| Zimmer        | 3,50     | Übernahme         | sofort         |
| Wohnfläche    | 67,00 m² | Zustand           | gepflegt       |
| Nutzfläche    | 72,00 m² | Schlafzimmer      | 1              |
| Energieträger | Gas      | Badezimmer        | 1              |
| Nebenkosten   | 55 €     | Etage             | 3. OG          |
| Heizkosten    | 85 €     | Heizung           | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Es handelt sich um ein gepflegtes 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 mietereigenen 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. 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. Die Haustür wurde vor einiger Zeit erneuert um weiter Energiekosten zu sparen. Die Wohnungsabschlusstüren in allen Wohnungen des Hauses werden ebenfalls in diesem Jahr noch erneuert.

## 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. 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.

Der Balkon ist 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. Durch die vielen Fenster in allen Räumen handelt es sich hier auch um eine helle, sehr gemütliche Wohnung, mit wenig Dachschrägen (Schlafrum hat z.B. keine Schrägen) so dass die Möbel alle gut gestellt werden können.

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad

## Sonstiges

Auf Wunsch kann die hier abgebildete Küche übernommen werden. Ebenfalls können die Laminatböden übernommen werden.

Die Haltung eines Hundes ist in der Wohnung nicht gestattet.

Die Nebenkosten sind für 1 Person berechnet. Falls die Wohnung von 2 Personen bewohnt wird, erhöhen sich diese um mtl. 20,00 , da Wassergeld und Müllabfuhr nach Personen berechnet wird.

## 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 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 mit den Bus- und Straßenbahnverbindungen nach Bochum und in die angrenzenden Nachbarstädte. 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 erreich- und nutzbar. Hier ist es ruhig, grün und doch total zentral.

### **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



Hausgarten

# Exposé - Galerie



Balkon



Wohnzimmer



Essbereich im Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnen

# Exposé - Galerie



Wohnen



Schlafzimmer mit Balkonzugang



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



großer Schlafraum



großer Schlafraum

# Exposé - Galerie



Schlafrum Bild Vormieter



Badezimmer mit Wanne + Dusche

# Exposé - Galerie



Bad mit Wanne, Fenster + Dusch



Duschbereich im Bad

# Exposé - Galerie



Küche kann übernommen werden



Küchenübernahme möglich

# Exposé - Galerie



Küche kann übernommen werden



Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer

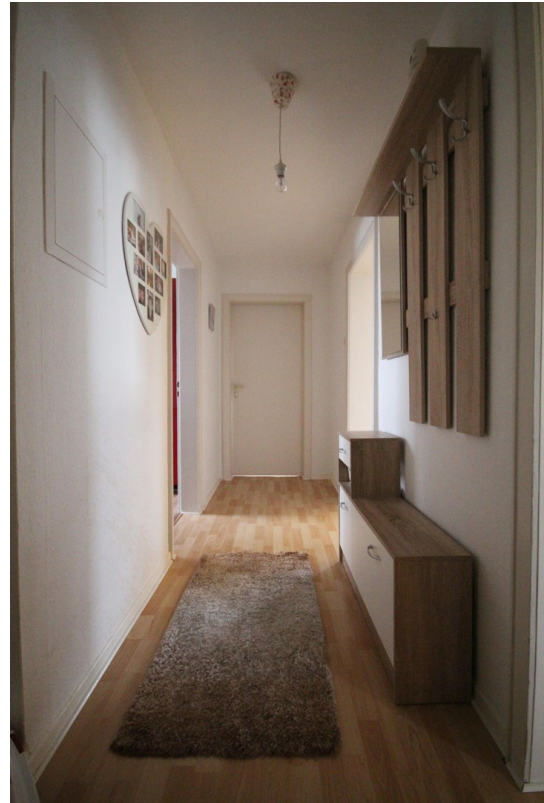


Arbeitszimmer mit Fenster

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Eingangsflur



Ecke Rathausplatz/Moltkestr.