



Für Selbstnutzer und Anleger:
Barrierefreie, lichtdurchflutete
Dachgeschoss-Wohnung

- provisionsfrei
- 16 qm Dachterasse
- Premium-Bad

EXPOSÉ

Komfort
2 Zimmer
Wohnung

64 qm
Cregeldanz, Witten



KONTAKT

**Liane & Carsten
Drüber**

wohnung@drueber.com
Tel.: 01577 37 29 131

**KEINE Makler-
Anfragen**

Deine Wohlfühloase mit Weitblick

Wohnen an der belebten Hauptstraße - komfortabel, aber nicht für Jedermann!

Die gemütliche Wohnung wurde hochwertig und aufwändig renoviert und besitzt eine hochwertige Ausstattung, weil wir sie über Jahre für uns selbst genutzt haben.

Es hat uns hierher verschlagen, weil meine Frau einen barrierefreien Zugang mit Aufzug benötigte und ich gerne schneller auf der Autobahn zur Arbeit sein wollte. Die Lage ist hierfür perfekt. Aber ich hatte Bedenken wegen der Lautstärke der Straße, die wochentags auch von etlichen anderen Pendlern genutzt wird.

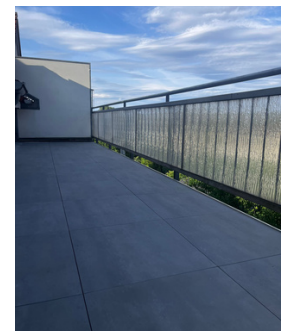
Doch letztlich überwogen die Vorteile ...



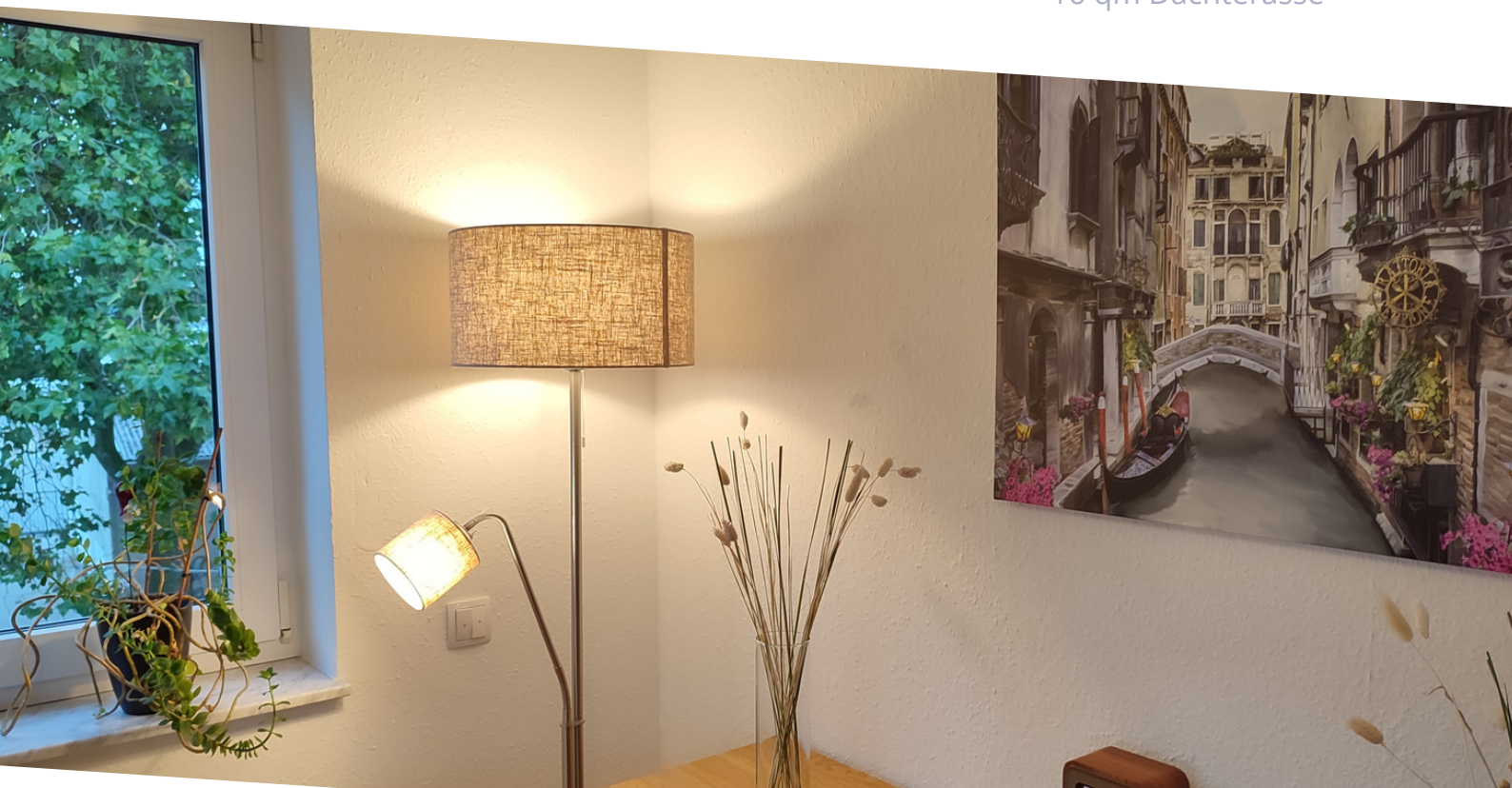
Idealer Grundriss



Premium-Bad



16 qm Dachterasse



- in 5 Minuten auf der Autobahn
- zu Fuß in die Stadt, kurz zum Netto / Rewe
- Reinigungs- und Hausmeisterdienst
- Lichtdurchflutete Zimmer
- Launch, Esstisch, Grill und Hängematte auf der Dachterasse

Selbst wenn ich das Auto gegenüber in der Werkstatt abgebe, kann ich einfach in die Straßenbahn einsteigen und bin in wenigen Minuten am HBf/ Busbahnhof oder in Bochum. Will ich woanders hin, hole ich das eBike ebenerdig aus dem Fahrradkeller oder steige in den Bus z.B. zum Ruhrpark.



Eingangsbereich



Großes Wohnzimmer

In die City, zum Kino, ins Eiscafe, zum Shoppen etc. komme ich auch innerhalb von 15 Minuten zu Fuß.

Wer Ruhe sucht, sollte lieber woanders schauen. Uns ist es wichtig direkt mit dem Auto in die Tiefgarage zu fahren. Dort wechselt unsere Einkaufskiste vom Kofferraum auf einen kleinen Transportwagen. Mit dem Aufzug dann bis in die Wohnung - zack, fertig!

Das ist der Grund, warum wir inzwischen 13 Jahre hier sind und eine zweite (größere) Wohnung in der gleichen Anlage bewohnen.



Günstig gelegenes Dachgeschoss-Refugium

Mit großer Sonnenterrasse, Nobilia-Küche, separater Regen-Dusche und Badewanne.

Kaufpreis Wohnung:	184.000 € (inkl. Einbauküche)	Wohnfläche (offiziell):	ca. 64,64 m ² (inkl. 50% Terrasse)
Kaufpreis Stellplatz:	15.000 € (Tiefgarage, Aufzugzugang)	Tatsächliche Bodenfläche:	deutlich größer (durch Schrägenabzug)
Baujahr / Heizung:	1998 / Gas-Zentralheizung	Energieausweis:	76,5 kWh/(m ² ·a) - Klasse C (sehr gut)
Hausgeld 2026:	285 € / Monat	Rücklage	€ 62.702,31

OBJEKTbeschreibung

Zum Verkauf steht eine außergewöhnlich helle, optimal aufgeteilte Dachgeschosswohnung (3. OG) in der gefragten Crengeldanzstraße in Witten. Diese charmante Immobilie besticht durch ein luftiges Raumgefühl, das weit über die offizielle Wohnflächenangabe hinausgeht. Ein besonderes Highlight ist die sonnenverwöhnte, frisch sanierte Dachterrasse sowie das aufwändig renovierte Badezimmer mit Regendusche und separater Badewanne.

Die Wohnung eignet sich perfekt für anspruchsvolle Paare, Singles oder vorausschauende Kapitalanleger. Dank des stufenlos erreichbaren Aufzugs ab der Tiefgarage bietet sie zudem exzellenten Komfort für jede Lebensphase.



EIGENNUTZUNG ODER ANLAGE: Die Wohnung ist aktuell noch für eine Kaltmiete von 645,00 € + 60,00 für den Stellplatz vermietet. Da sich die Mieter derzeit räumlich umorientieren, ist ein zeitnaher Selbstbezug (Kündigungsfrist 3 Monate) unkompliziert möglich.

AUSSTATTUNGSHIGHLIGHTS IM DETAIL

Der intelligente Raumgewinn: Wohnfläche vs. Bodenfläche

Dank der charmanten Dachschrägen, die nach der Wohnflächenverordnung unter 2,00 m lichter Höhe nur zu 50% und unter 1,00 m gar nicht angerechnet werden, liegt die tatsächliche Stell- und Bodenfläche der Wohnung bei geschätzt 75 bis 80 m². Dadurch genießen Sie ein deutlich großzügigeres Stellplatz- und Raumangebot für Sitzmöbel und Sideboards, als die offiziellen 64,64 m² vermuten lassen.

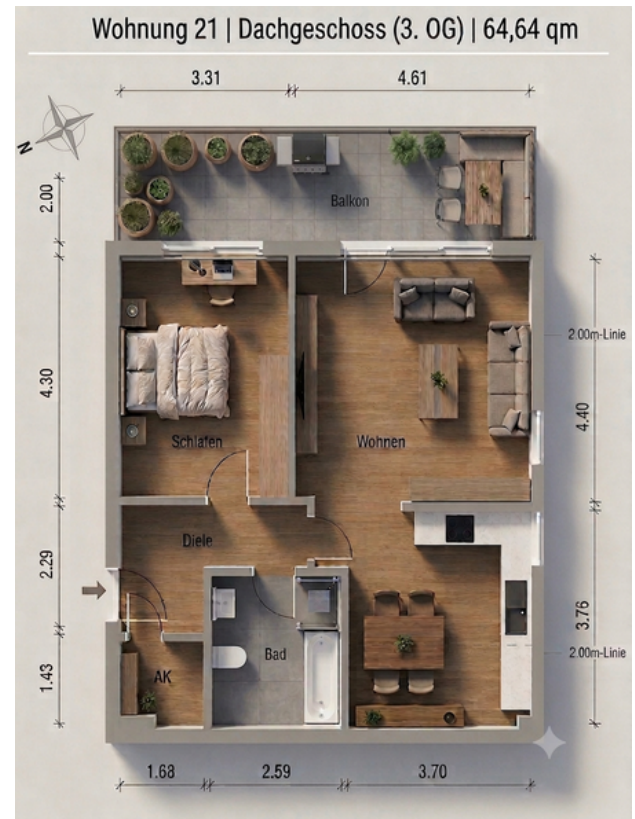
Eine große Abstellkammer befindet sich direkt in der Wohnung und bietet ausreichend Platz für Utensilien, Garderobe & zusätzlichen Kühlschrank.



Einbauküche & Wellness-Badezimmer

Nobilia-Küche inklusive: Im Kaufpreis bereits vollständig inkludiert ist die moderne Markenküche von Nobilia. Sie besticht durch hohe Qualität und Marken-Elektrogeräte (Backofen, Kochfeld, Einbau-Micro, Dunstabzug und Spülmaschine) und ist halboffen zum hellen Wohnbereich gestaltet.

Ihre Wellness-Oase: Das moderne Badezimmer ist ein echtes Highlight. Es ist komplett mit großformatigen, eleganten Fliesen veredelt und verfügt sowohl über eine tiefe Badewanne als auch über eine separate, geräumige Duschkabine mit Regendusche. Eine moderne Hängetoilette und der flächenbündig in die Wand eingelassene Spiegelschrank runden das edle Design ab.



Sonnige Wellness im Freien: Die sanierte Dachterrasse

Die weitläufige, nach Süd-Ost Dachterrasse wurde gerade vollständig saniert und mit einem modernen, pflegeleichten Fliesenboden versehen. Sie bietet viel Platz für eine gemütliche Outdoor-Lounge, Grill, Essbereich uvm. Zwei maßgeschneiderte **Markisen** (über den Fenstern von Wohn- und Schlafzimmer) sorgen an Sommertagen für angenehmen Schatten.



LOGISTIK, KOMFORT & DIE INFRASTRUKTUR

Barrierefreier Alltag und maximaler Service

Einzigtiger Komfort: Mit dem Personenaufzug gelangen Sie völlig stufenlos direkt von der Tiefgarage (Zufahrt bequem per Funk-Fernbedienung) bis vor Ihre Wohnungstür im 3. Obergeschoss. Das ist ideal für Wocheneinkäufe, schweres Gepäck oder Menschen mit Gehbehinderung.

Zudem müssen Sie sich um nichts kümmern: Die Pflege der Außenanlagen, die Treppenhausreinigung sowie der Winterdienst werden vollständig von externen, professionellen Dienstleistern übernommen und sind bereits in den Betriebskosten enthalten.

Keller & Sonderräume

Zur Wohnung gehört ein großer, trockener **Kellerraum** mit sehr hohen Decken. Zudem stehen der Gemeinschaft ein riesiger sicherer **Fahrradkeller**, ein **Reifenkeller** sowie eine separate **Waschküche** mit eigenem Stellplatz für Waschmaschine und Wäschetrockner zur Verfügung. Kein eigenes KFZ? Vermieten Sie Ihren Stellplatz für € 60,00.



Hervorragende Infrastruktur & Mobilität

Die Crengeldanzstraße bietet eine erstklassige Balance aus zentraler Anbindung und schneller Erreichbarkeit. Die **Straßenbahnhaltestelle**, ein **Kiosk** und **Schnellimbis** liegen direkt in der Nachbarschaft, während Sie zu Fuß in nur 15 Minuten mitten auf der Wittener Einkaufsmeile stehen.

Ziel / Ort	Zu Fuß / ÖPNV	Mit dem Auto	Besonderheiten / Highlights
Kiosk + Imbiss	1 Minute	-	Für die kleinen Dinge des Alltags
Straßenbahn + Bus	5 Minuten	-	Direkte Anbindung um die Ecke
Netto, Rewe, Kaufland	10 Minuten	3 Minuten	Mehrere Supermärkte in Reichweite
Wittener City	5 Minuten	5 Minuten	Einkaufsstraße, Kino, Restaurants, Cafés
Naherholung	10 Minuten		Feld, Wald, Radwege
Universität	17 Min.		Zahnmedizin-Campus / Top für Studenten
Bochum City	30 Minuten (Bahn)	15 Minuten	Kliniken, Ruhr-Universität, Innenstadt
Dortmund City	30 Minuten (Bahn)	20 Minuten	Schnelle Autobahn-Anbindung (A43/A44)

FINANZIELLE ATTRAKTIVITÄT & ENERGIEAUSWEIS

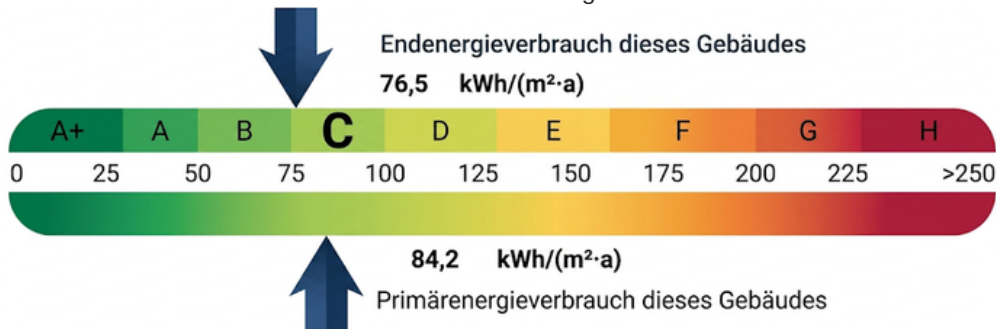
Diese Wohnung überzeugt sowohl Eigennutzer durch niedrige Erwerbskosten dank Provisionsfreiheit als auch Kapitalanleger durch eine solide Mietrendite in zentraler Lage.

Wirtschaftliche Kennzahlen auf einen Blick

Kondition / Kennzahl	Betrag / Wert	Erläuterung
Kaufpreis Wohnung	184.000 €	Provisionsfrei - Keine Maklerprovision (Privatverkauf) Inklusive hochwertiger Nobilia-Küche + Elektrogeräte
Kaufpreis TG-Stellplatz	15.000 €	Bequemer, stufenloser Zugang zum Aufzug
Hausgeld 2026	285 €	Davon etwa 219 € umlagefähig auf den Mieter
Mieteinnahmen Wohnung + Stellplatz	645 + 60 €	Aktuelle Kaltmiete. Mieter orientieren sich aktuell neu (Kündigungsfrist 3 Monate). Erhöhung bei Neuvermietung oder alternativ Selbstnutzung denkbar.
Erhaltungsrücklage	62.702 €	2.426 € eigener Anteil
Geplante Renovierungen	Heizkessel ca. 30.000 €	Andere Anlagen wie Aufzüge, BMZ wurden/ werden regelmäßig geprüft und modernisiert.

Gesetzliche Pflichtangaben zum Energieausweis

Der für das Gebäude vorliegende verbrauchsorientierte Energieausweis belegt die hervorragende energetische Qualität. Durch die solide Bauweise von 1998 und die Zentralheizung erzielt das Haus beste Verbrauchswerte.



Endenergieverbrauch:	76,5 kWh/(m²·a)	Energieeffizienzklasse:	Klasse C
Wesentlicher Energieträger:	Erdgas	Baujahr Gebäude:	1998
Baujahr Wärmeerzeuger:	1998	Registriernummer:	NW-2018-002210975 (Gültig bis 17.09.2028)

Unkomplizierte Verkaufsabwicklung & provisionsfreier Privatverkauf

Da die Immobilie von privat verkauft wird, entfällt für Sie als Käufer die Maklercourtage, was Ihnen eine **Ersparnis von rund 7.000 €** einbringt. Alle relevanten Dokumente (Energieausweis, Grundbuch, Teilungserklärung, Abrechnungen) liegen vollständig vor und können bei berechtigtem Interesse sofort eingesehen werden. Besichtigungen nach Vereinbarung.