

## Hereinspaziert liebe Familie!

58454 Witten / Rüdinghausen, Doppelhaushälfte zum Kauf

Objekt ID: MM-002248



Wohnfläche ca.: **105 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **289.000 EUR**



## Hereinspaziert liebe Familie!

Objekt ID	MM-002248
Objekttypen	Doppelhaushälfte, Haus
Adresse	58454 Witten / Rüdinghausen
Wohnfläche ca.	105 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	325 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Separate WC	1
Terrassen	2
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1974
Zustand	gepflegt
Ausstattung / Merkmale	Garage, Gartennutzung, Keller, Separates WC, Terrasse
Käuferprovision	3,98% inkl. MwSt.
Kaufpreis	289.000 EUR



## Objektbeschreibung

Ihr Team von Mein Makler Bochum präsentiert Ihnen diese Doppelhaushälfte mit ca. 105m<sup>2</sup> Wohnfläche in schöner Wohnlage im ruhigen Witten- Rüdighausen. Die Immobilie aus dem Jahr 1974 bietet viel Potential und kann mit etwas Geschick und Arbeit in Ihr neues Zuhause verwandelt werden.

Im Erdgeschoss betreten Sie zunächst den Windfang. Gegenüber lässt sich hervorragend eine Garderobe unterbringen. Links befindet sich das Treppenhaus. Vom Treppenhaus sind die Küche, der große Wohn- und Essbereich und die übrigen Etagen erreichbar.

Weiter geht es in die Küche, die Raum für individuelle Gestaltung lässt. Sie können den Platz in der Küche optimal für Einbaufronten und Arbeitsfläche nutzen, denn der Essbereich liegt direkt nebenan. So bleiben die Wege kurz. Durch eine Tür gelangen Sie in den Essbereich. Dieser öffnet zum Wohnbereich hin und ist doch optisch separat gehalten. Ein Esstisch für die ganze Familie findet hier einen schönen Platz. Im großzügigen, mit einem Stabparkettboden ausgestatteten Wohnbereich gibt eine große Fensterfront den Blick in den Garten frei. Durch eine Tür gelangen Sie auf die Terrasse, die mit einer Südausrichtung perfekt gelegen ist. Hier können Sie viele Sonnentage mit Ihrer Familie verbringen. Die Rasenfläche hat eine ideale Größe und ist von schönen Bäumen und Pflanzen umrandet. Durch einen Durchgang am seitlichen Bereich des Gartens erreichen Sie über einen Weg die Einfahrt des Hauses und somit auch schnell die Garage.

Ein Gäste-WC komplettiert das Raumangebot im Erdgeschoss.

Zurück im Treppenhaus gelangen Sie in das Obergeschoss. Ein kleiner Flur führt zu allen Räumen. Es stehen hier drei gut geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung.

Das Hauptbadezimmer befindet sich ebenfalls auf dieser Etage. Es punktet mit einem großen Fenster und ist mit Dusche, Badewanne, Waschbecken und WC ausgestattet.

Im Keller des Hauses befindet sich neben einem Heizraum auch ein Kellerraum und ein Hobbyraum. Von hier gelangen Sie über eine Treppe zu einer zweiten Terrasse, an die sich ein weiterer Garten anschließt. Diese Terrasse verfügt über ein Nordausrichtung und ist ebenfalls über der Garage erreichbar.

Das Haus wird über eine Gaszentralheizung beheizt.

## Ausstattung

- 4 Zimmer zzgl. Küche, Badezimmer, Gäste WC und Flur
- ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche

- Baujahr 1974
- Gaszentralheizung
- 1 Garage, 1 Stellplatz
- Garten

## Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und



Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung vorbehalten. Aufgrund des Gesetzes über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz - GwG) von 2008 sind wir im Zuge der allgemeinen Sorgfaltspflicht dazu verpflichtet, spätestens wenn Kaufinteresse bekundet wird, Ihre Personalien zu überprüfen und dies auch dem Gesetzgeber gegenüber nachzuweisen. Bitte haben Sie daher Verständnis, dass wir eine Kopie Ihres Personalausweises anfertigen müssen. Diese sowie sämtliche Daten werden durch uns selbstverständlich streng vertraulich behandelt. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen des Kunden ist der Sitz unserer Firma. Ist der Kunde Kaufmann im Sinne des HGB ist Gerichtsstand der Sitz unserer Firma.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	28.10.2030
Baujahr lt. Energieausweis	1974
Primärenergieträger	Gas
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	F



## Lage

Die zum Verkauf stehende Doppelhaushälfte befindet sich in ruhiger Wohnlage in dem beliebtem Stadtteil Witten-Rüdinghausen.

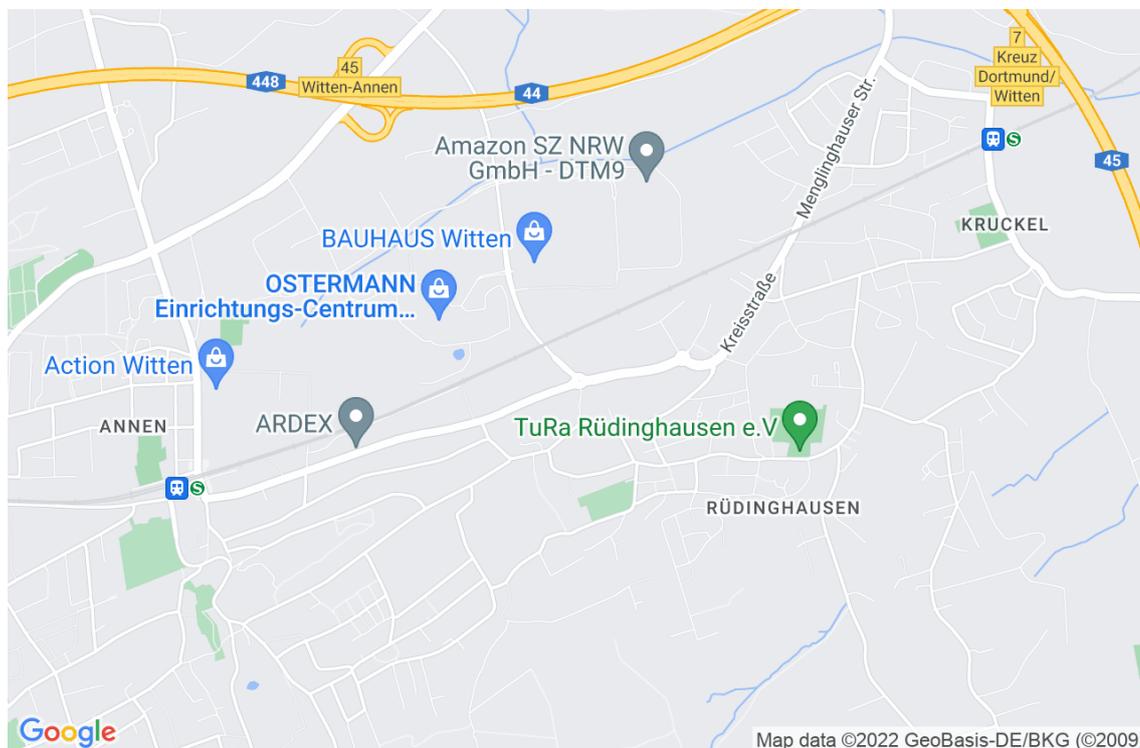
Alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Ärzte und Apotheken sind im nahen Umfeld vorhanden.

Kitas, Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind ebenfalls in der Umgebung vorhanden.

Durch die gute Anbindung an alle wichtigen Verkehrswege in das gesamte Ruhrgebiet über die Autobahnen A 44 und A 45 bietet dieser Standort in zentraler Wohnlage ein hohes Maß an Mobilität.

Witten genießt ebenfalls einen hohen Freizeitwert; besonders sind hier neben diversen Freizeit- und Kultureinrichtungen der Kemnader Stausee und auch der Hohenstein, das Muttental oder der Ruhrtalradweg zu erwähnen.

Marienhospital Witten erreichen Sie in wenigen Autominuten.





Wohnzimmer



Wohnzimmer



Essbereich



Küche



Küche



Gäste WC





Treppenhaus



Garten Vorderseite



Terrasse Vorderseite



Flur



Schlafzimmer

Arbeitszimmer





Kinderzimmer



Badezimmer



Badezimmer



Garten Hinteransicht



Hinteransicht



## Grundriss

Grundriss EG



## Grundriss

Grundriss UG



## Grundriss

Grundriss OG

